

DEPARTEMENT des YVELINES

Commune de Noisy le Roi

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 27 novembre au 28 décembre 2023

Relative à la déclaration de projet valant
mise en compatibilité

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

le MONTGOLFIER sur la ZAC le Montgolfier

1^{ère} partie

RAPPORT D'ENQUÊTE

Sigles et acronymes utilisés dans le rapport et les conclusions :

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

I. - PRÉLIMINAIRES à L'ENQUÊTE.	6
I.1 - Contexte du projet.	6
I.1.1 - La situation actuelle:	6
I.1.2 - L'évolution souhaitée :	6
I.2 - Cadre juridique.	7
I.2.1 - déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.	(MECDU) 7
I.2.2 - Autorité environnementale	8
II. - OBJET de L'ENQUÊTE.	9
II.1 - Présentation de la commune :	9
II.1.1 - Situation et contexte de la commune	9
II.1.2 - Démographie-Logements-Emploi	10
II.2 - Le Projet « Montgolfier » :	11
II.2.1 - Etat actuel	11
II.2.2 - Le constat :	12
II.2.3 - Le Projet :	12
II.2.4 - Son Financement :	14
II.3 - Les documents du PLU à modifier :	14
II.3.1 - le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD)	14
II.3.2 - les Orientations d'aménagements et de Programmations (OAP)	15
II.3.3 - Le Règlement et ses documents graphique	16
II.4 - Conformité du PLU avec les documents cadres	16
II.4.1 - Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)	16
II.4.2 - Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)	17
II.4.3 - Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)	17
II.4.4 - Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)	17
II.4.5 - Le Programme Local de l'Habitat de la CA Versailles Grand Parc (PLH)	17

II.5 - Impact sur l'environnement :	18
II.5.1 - Paysage et Patrimoine :	18
II.5.2 - Milieu naturel	20
II.5.3 - Gestion de l'eau	20
II.5.4 - Risques et nuisances	21
II.5.5 - Nuisances sonores	22
II.5.6 -Déplacement et stationnement	24
II.5.7 - Energie et qualité de l'air	26
II.5.8 - Gestion des déchets	28
III. - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.	30
III.1 - Dossier présenté à l'enquête publique	30
III.1.1 - Pièces administratives	30
III.1.2. Le dossier du Maître d'ouvrage	30
III.2 - Concertation préalable :	32
III.3 - Avis des Personnes Publiques Associées :	32
III.3.1- la liste des personnes consultées :	32
III.3.2- la réunion d'examen conjoint (annexé au dossier)	33
III.3.3 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe-Île de France) - (annexé au dossier).	33
III.4 - Préparation de l'enquête.	34
III.4.1 - Choix du commissaire-enquêteur :	34
III.4.2 - Contacts avec l'autorité organisatrice de l'enquête.	34
III.4.3 - Organisation préalable des permanences.	34
IV. - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.	36
IV.1 - Entretiens et visites préalables	36
IV-2 - Information du public	36
IV.2.1 - Publications obligatoires.	36
IV.2.2 - Affichages obligatoires.	36
IV.2.3 - Organisation des lieux de permanence.	37
IV.2.4 - Réunions ou visites en cours d'enquête	37

V. - PARTICIPATION DU PUBLIC.	39
V.1 - Fréquentation des permanences.	39
V.2 - Présentation synthétique des observations :	39
V.2.1 - Permanences et registres d'enquêtes à Noisy le Roi	39
V.2.2 - Observations par voie électronique :	41
V.3 - Procès-verbal de Synthèse en clôture d'enquête :	42
V.4 - Mémoire en réponse au PV :	42
VI. - ANALYSE des OBSERVATIONS du PUBLIC, avec celles des PPA et commentaires du CE.	43
IV.1 - Observations portant sur le thème 1 :	44
Nuisances sonores	44
IV.2 - Observations portant sur le thème 2 :	51
Les antennes de radio-téléphonie	51
IV.3 - Observations portant sur le thème 3 :	53
Le stationnement	53
IV.4 - Observations portant sur le thème 4 :	55
La circulation routière	55
IV.5 - Observations portant sur le thème 5 :	56
Commerces, écoles , crèches	56
IV.6 - Observations portant sur le thème 6 :	57
Environnement	57
IV.7 - Observations portant sur le thème 7 :	59
Hauteur des bâtiments	59
IV.8 - Observations portant sur le thème 8 :	59
Divers	59

I. - PRÉLIMINAIRES à L'ENQUÊTE.

I.1 - Contexte du projet.

I.1.1 - La situation actuelle:

La commune de Noisy le Roi dispose actuellement d'un Plan Local d'urbanisme (PLU).

Approuvé le 4 avril 2007, le PLU de Noisy-le-Roi a fait l'objet de deux modifications, intervenues successivement en janvier 2010 puis en mai 2019.

Au titre de ce PLU le secteur « Montgolfier » est concerné par une Zone d'Aménagement Concerté créée en 2004.

Celle-ci prévoyait la création d'un parc d'activités tertiaires (immobilier d'entreprise) développant une surface de 30 000 m² de surface de plancher, aux abords de la gare de Noisy-le-Roi.

Le secteur « Montgolfier » n'a jamais été achevé depuis le lancement de la ZAC : seulement 8 000 m² de Surface De Plancher sur les 30 000 m² SDP prévus au programme global initial ont été construits.

De plus la loi SRU oblige à avoir 25 % de logements sociaux en 2025. Pour y parvenir, l'Etat impose la réalisation de plans triennaux.

En cas de non atteinte des objectifs du plan triennal, la commune peut être déclarée en état de carencement, ce qui est désormais le cas pour Noisy le Roi.

Elle subit alors une sanction financière (Pénalités SRU : 139 704 euros en 2020 ; 270 521 en 2021) avec l'augmentation du montant des pénalités, elle perd son droit de préemption urbain, et l'Etat peut lui confisquer son pouvoir d'instruction des autorisations d'urbanisme.

I.1.2 - L'évolution souhaitée :

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

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

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

Le nouveau projet Montgolfier en substituant de l'immobilier d'entreprise en logements locatifs, dont une partie sociaux, constitue ainsi une réelle opportunité

pour permettre à la Ville d'accroître son offre locative et de rattraper son retard en matière de logements locatifs sociaux.

I.2 - Cadre juridique.

I.2.1 - déclaration de projet emportant mise en compatibilité (MECDU) du plan local d'urbanisme.

Le projet présentant des incompatibilités avec le PLU de la commune de Noisy-le-Roi en application, sa mise en œuvre impose une adaptation du PLU sur le site concerné par le projet.

Par la délibération du conseil municipal n° 2021-13-12-14 du 13 décembre 2021, Il a été prescrit la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur Montgolfier, ainsi que les modalités de la concertation.

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

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

Celui-ci est affirmé par :

- La création de logements dont une part importante de logements sociaux .
- Le renforcement de l'attractivité de la commune, notamment pour les jeunes familles.
- La valorisation urbaine et paysagère d'un site aujourd'hui peu qualitatif.

La présente enquête publique est notamment régie pour ce qui concerne :

1- La Déclaration de Projet (DP) :

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

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

2 - La Mise en Conformité des Documents d'Urbanisme (MECDU) : Articles L123-14, L123-14-1 et L123-14-2 du Code de l'urbanisme.

3 - Evaluation Environnementale (EE) du projet :

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

Monsieur Marc Tourelle, maire de Noisy le Roi a par l'arrêté de mise à enquête n° 2023-219 du 3 octobre 2023 prescrit l'enquête publique.

I.2.2 - Autorité environnementale

L'autorité environnementale (MRAE) doit être saisie dans le cadre de l'évaluation environnementale prévue par la réglementation. Dans le cas présent, malgré l'absence de site Natura 2000 sur la commune, l'évaluation environnementale est obligatoire du fait de la modification d'une ou plusieurs orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

II. - OBJET de L'ENQUÊTE.

II.1 - Présentation de la commune :

II.1.1 - Situation et contexte de la commune



Noisy-le-Roi est une commune du département des Yvelines en région Île-de-France, en France, à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Paris, en bordure et au sud de la forêt de Marly et au nord de la plaine de Versailles

Le territoire de la commune de Noisy-le-Roi s'étend sur 543 hectares et accueille 7 977 habitants en 2020.

Située 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 et par une frange de la forêt de Marly dans la partie nord.

Noisy-le-Roi est localisée à 11 kilomètres au nord-ouest de Versailles, préfecture des Yvelines, à 9 kilomètres au sud de Saint-Germain-en-Laye, à 18 kilomètres à l'ouest de la porte d'Auteuil et à 26 kilomètres à l'ouest de la cathédrale Notre-Dame de Paris.

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,

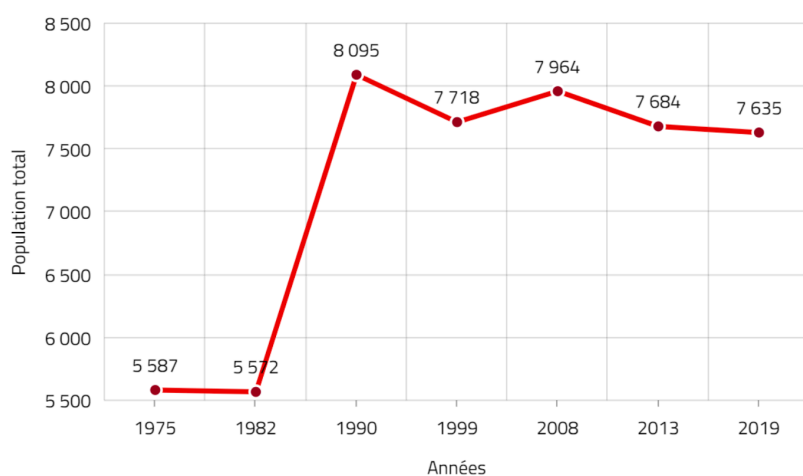
contiguë avec celle de Bailly, forme avec cette dernière une seule agglomération de près de 12 000 habitants.

De nos jours, Noisy-le-Roi est une commune périurbaine située dans l'aire urbaine de Paris, au cœur des bassins d'emplois de Versailles/Saint-Quentin-en-Yvelines, de La Défense et de l'unité urbaine de Paris.

La commune est membre depuis 2011 de la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc

II.1.2 - Démographie-Logements-Emploi

Évolution de la population entre 1975 et 2019



Evolution de la population- Source : INSEE

Une forte croissance démographique entre 1968 et 1975, avec une population qui a plus que triplé sur cette période ;

Depuis les années 1990, la population reste relativement stable avec toutefois une légère baisse depuis 2008 ;

Sur la commune de Noisy-le-Roi, le parc de logements a peu progressé ces dernières années. En effet, entre 2011 et 2018, le parc résidentiel est passé de 3 308 à 3 434 logements (+3,8% en 7 ans).

La plupart des logements sont de grandes tailles : en 2019, 55,4% des logements comptaient au moins 5 pièces au plus. Plus de la moitié des logements ont été construits au cours des 50 dernières années.

Le parc social de Noisy-le-Roi est relativement faible : il compte actuellement 291 logements locatifs sociaux en 2018, soit 9.1% du parc total de logement.

La majeure partie des habitants de Noisy-le-Roi travaillent en dehors du territoire. En 2019, seuls 14.7% des actifs résidents y avaient un emploi.

la plupart des déplacements domicile-travail sont réalisés en véhicules motorisés (voiture, deux roues, ...). En effet, sur le territoire, plus de 70% de la population utilise ce mode de déplacement contre seulement 14.7% les transports en commun et 4.8% la marche à pied.

II.2 - Le Projet « Montgolfier » :

II.2.1 - Etat actuel



La ZAC Montgolfier a été créée en 2002, sur un site de 73 000m² situé entre la RD 307 et la voie ferrée, sur la commune de Noisy-le-Roi.

Elle a permis la création de plusieurs constructions à usage d'activités économiques et d'équipements : ces constructions représentent une surface de plancher totale d'environ 8 000m².

Deux lots ont ainsi été construits dans le cadre de la ZAC :

- L'îlot 2 a été intégralement construit, il correspond à des immeubles d'activités et de bureaux sur environ 4 000 m² SDP ;

- L'îlot 4 a été en partie urbanisé : un Etablissement d'Hébergement des Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) a vu le jour en mai 2008. Celui-ci propose environ 115 chambres individuelles pour une surface de plancher d'environ 5 600 m².

Prévoyant initialement la création d'un parc d'activités essentiellement dédié au tertiaire, le programme de la ZAC visait à faire du quartier Montgolfier un parc d'activités attractif pour les acteurs économiques, renforçant le rayonnement économique de la commune.

Depuis la création de la ZAC, le site a également connu l'installation d'un centre de tri de la Poste et du Centre Technique Municipal (CTM).

II.2.2 - Le constat :

La demande en immobilier tertiaire ayant un peu ralenti sur la commune, l'urbanisation de la ZAC n'a pas pu être achevée. Parallèlement, la création de logements, notamment sociaux, est devenu un impératif.

La relocalisation du CTM sur un autre secteur de la commune permettra de créer des équipements publics dont les nouveaux habitants auront besoin.

Ces constats, couplés à l'arrivée du Tramway 13 sur ce secteur et au positionnement stratégique ont poussé la collectivité à engager dès 2015 une réflexion globale sur le site « Montgolfier », dont l'objectif est d'aboutir à un projet d'ensemble cohérent et qualitatif, associant une diversité de fonctions urbaines : activités économiques, offre résidentielle, équipements publics, commerces et services, ...

II.2.3 - Le Projet :



Le projet « Montgolfier » s'inscrit dans un contexte exceptionnel et bénéficie d'une situation stratégique.

Il s'agit de créer en continuité du centre-ville existant et de l'axe nord-sud constitué par l'avenue Charles-de-Gaulle, un nouveau quartier mixte organisé autour de la grande perspective issue du cône de vue centré sur l'ancien bâtiment voyageurs de la SNCF ;

De ce fait, les ambitions de la Ville de Noisy-le-Roi pour son aménagement sont grandes. Il s'agira de penser un quartier durable répondant aux enjeux de préservation des ressources et de réduction d'énergies et au cahier des charges des EcoQuartiers.

en proposant une offre de logements permettant :

d'accueillir de jeunes familles, en développant une offre de logements aux typologies variées, adaptée à l'accueil de jeunes ménages notamment et favorisant la mixité sociale, et permettant d'assurer un parcours résidentiel pour les Noiséens

En termes de programmation du bâti, le projet prévoit une mixité des fonctions urbaines. On retrouvera ainsi sur les 7,3 ha du secteur Montgolfier:

- Une offre diversifiée de logements familiaux : environ 350, dont 40% de logements locatifs sociaux pour se conformer aux obligations de la loi SRU en matière de création de logements sociaux;

- Deux résidences d'environ 180 unités d'hébergement au total, dont environ 110 au sein d'une Résidence Services Seniors, et 70 environ dans le cadre de l'unité sociale gérée ;

> Soit une densité d'environ 70 logements/hectare sur l'ensemble du périmètre de projet.

en accompagnant la création de logements par des équipements, services et commerces renforçant l'attractivité du quartier pour développer le niveau d'équipements publics de la commune et l'adapter aux besoins des Noiséens en créant :

- Un équipement culturel ;
- Un équipement scolaire ;
- Des commerces et services de proximité ;
- Des activités ;
- Un parc relais dédié aux utilisateurs du Tram 13.

en concevant un projet dont l'aménagement paysager doit être remarquable, tant sur les espaces publics que privés, en lien avec la qualité urbaine et paysagère du territoire, se matérialisant notamment par :

- une place centrale, cœur du futur quartier, elle sera un lieu de vie et de rencontre pour l'ensemble des Noiséens, cet espace exploitera le dénivelé du site pour ouvrir une large percée visuelle sur la Plaine de Versailles.

- Un espace vert en continuité de la place centrale, prenant la forme d'un square naturel planté, lieu de rencontre, de détente et de promenade, accueillant des alignements d'arbres au sud et un bassin de rétention des eaux pluviales, participant à la constitution d'un paysage naturel ;

- Des espaces de stationnement en bordure de rues et de la place publique qui devront permettre un bon fonctionnement quotidien du futur quartier, de ses services, commerces et équipements.

- Veiller à un traitement végétalisé des espaces publics et privés pour une insertion paysagère qualitative du projet et une préservation des continuités écologiques existantes ;
- Assurer des connexions avec le reste du territoire en :
 - * développant des modes de déplacements multimodaux, en portant une attention aux mobilités et en particulier aux circulations douces ;
 - * développant des liaisons visuelles assurant une cohérence urbaine avec l'existant.

II.2.4 - Son Financement :

Lors de la concertation M. le Maire a précisé que ce projet bénéficierait de plusieurs sources de financements, notamment grâce à la présence de différents propriétaires fonciers, sur le périmètre concerné :

- Ainsi, chaque promoteur devra doit contribuer aux besoins d'équipements publics générés par les nouveaux logements via un Projet Urbain Partenarial (PUP)
- La vente de terrains de la commune permettra de financer les équipements publics.
- Le Département, la Région, l'Etat apporteront leur contribution, notamment dans le cadre du plan de relance (comme sur le plan de voies douces financé à hauteur de 40 %.)

II.3 - Les documents du PLU à modifier :

II.3.1 - le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD est inopposable au tiers directement. Il impose en revanche un rapport de cohérence entre les orientations qu'il contient et les différents documents composant le PLU.

Il est également le document de référence lorsqu'il s'agit d'observer le respect de l'économie générale du plan, lorsqu'une action est susceptible d'y porter atteinte

Dans le PADD modifié :

Axe 2) Une ville solidaire qui répond aux besoins de chacun
rajouté :

« En termes de logements : - le secteur Montgolfier, constitue un potentiel intéressant pour répondre aux besoins en logements ; »

Plan N°4 : Apporter des réponses aux besoins en logements
le secteur Montgolfier figure sur la carte

Axe 3) Une ville dynamique qui s'anime à travers ses projets et ses ambitions

QUATRE GRANDS SECTEURS DE PROJETS :

Supprimé :

~~Le Parc d'activités de Montgolfier qui accueillera prochainement des entreprises d'activités tertiaires permettra de dynamiser le développement économique~~

rajouté :

Le quartier Montgolfier a vocation à allier activités économiques, équipements publics, commerces, services et offre de logements, le tout, dans un cadre urbain qualitatif à créer, en limite de la Plaine

Plan N° 7 :

En l'état, le plan n°7 du PADD fait figurer le site de projet comme une zone d'activités économiques. Le projet d'aménagement vise à en faire un quartier mixte, nécessitant l'adaptation du plan.

Plan N° 8 : Idem

II.3.2 - les Orientations d'aménagements et de Programmations (OAP)

Le PLU en vigueur ne comporte qu'une seule OAP : il s'agit d'une OAP Trame Verte et Bleue (TVB) qui n'est pas modifiée par le projet.

le périmètre de projet nécessite la mise en place d'une OAP sectorielle N°2, qui serait cartographié comme suit :


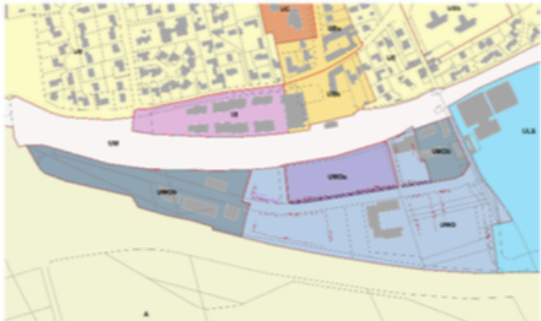


II.3. 3 - Le Règlement et ses documents graphique

Evolution des dispositions réglementaires (règlement écrit) :

- > Suppression de la zone AUJ et de l'ensemble de ses secteurs (AUJa, AUJb et AUJc)
- > Création d'un règlement spécifique à la nouvelle zone UMO, avec 2 sous-secteurs UMOa et UMOb.
- > Création d'un règlement spécifique à la nouvelle zone UM*

II. 4 - Conformité du PLU avec les documents cadres

Règlement graphique du PLU en vigueur	Règlement graphique du PLU mis en compatibilité
<p>Zone AUJ : zone d'urbanisation future dédiée à des activités tertiaires</p> <p>Trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> > AUJa > AUJb > AUJc 	<p>Zone UMO : zone urbaine mixte du quartier Montgolfier</p> <p>Trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> >UMO >UMOa >UMOb >UM*
	
<p>>>> La zone AUJ est supprimée et remplacée par les zones UM* et UMO spécifiques au secteur Montgolfier. Des prescriptions graphiques sont ajoutées au plan pour réglementer l'implantation des bâtiments.</p>	

II.4.1 - Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

La carte de destination générale du SDRIF identifie une grande partie de l'enveloppe urbaine comme un « secteur à fort potentiel de densification » et comme « pôle de centralité à conforter ».

Le projet va pleinement dans le sens de cette préconisation du SDRIF, en prévoyant l'urbanisation de secteurs résiduels du quartier « Montgolfier », aujourd'hui essentiellement laissés en friches

II.4.2 - Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Les enjeux qu'il identifie portent sur le maintien d'un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie, tout en tenant compte des contraintes financières. La commune de Noisy-le-Roi est identifiée comme une agglomération des pôles de centralité.

Le projet Montgolfier, notamment à travers la promotion des mobilités actives entre la place de la gare SNCF et la future placette avenue de l'Europe, répond directement à plusieurs défis portés par le PDUIF :

- Défi 1 : construire une ville plus favorable aux déplacements à vélo et en transports collectifs ;
- Défi 5 : agir sur les conditions d'usages des modes individuels motorisés.

II.4.3 - Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le bilan 2017 de l'action de l'Etat en faveur de l'habitat et de l'hébergement en Île-de-France montrait qu'en 2016, sur les 2000 logements devant être construits au sein de la CA, seuls 1314 ont été autorisés. Avec un effort de constructions largement moins important que la moyenne francilienne, la CA de Versailles Grand Parc doit renforcer son offre de logements.

Le projet répond donc directement à l'ambition du SRHH en matière de production de logements.

II.4.4 - Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le SRCE construit un cadre de référence à l'échelle régionale pour la mise en œuvre d'actions de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. Il identifie notamment les composantes de la Trame Verte et Bleue.

Le site n'est pas concerné directement par des objectifs de préservation, ainsi il n'entre pas en contradiction avec les objectifs du SRCE.

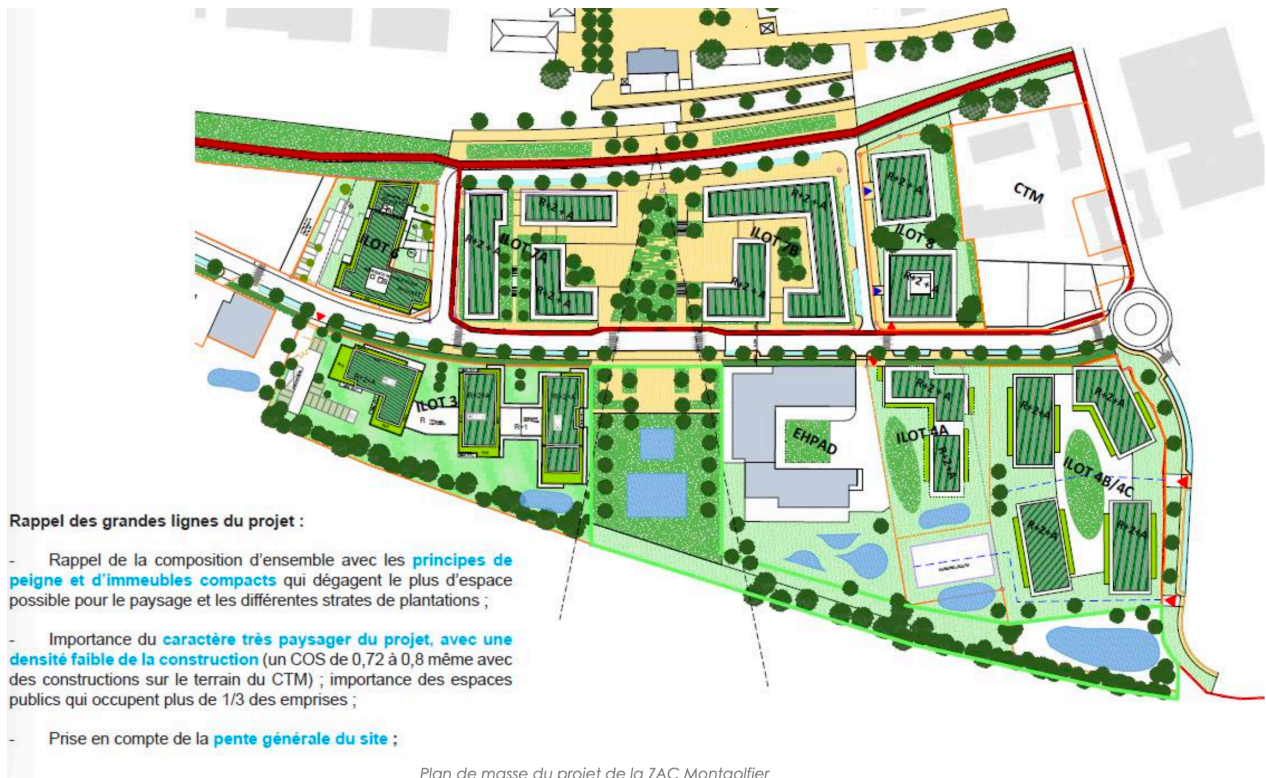
II.4.5 - Le Programme Local de l'Habitat de la CA Versailles Grand Parc (PLH)

Du fait du constat d'un déficit de construction durant la période de 1999 à 2004, ayant amené à un déclin démographique. A été fixé pour la commune de Noisy-le-Roi la construction de 190 logements de 2012 à 2017 (32 logements par an), dont 90 logements conventionnés sur l'ensemble de la période (15 logements conventionnés par an), amenant à ce que la commune participe à hauteur de 3% à l'objectif global de l'intercommunalité.

En prévoyant la construction d'environ 350 logements, le projet « Montgolfier » répond directement aux ambitions du PLHi 2 de la CA Versailles Grand Parc.

II.5 - Impact sur l'environnement :

Le choix du quartier Montgolfier, du fait de sa localisation stratégique (desserte routière et en transport en commun via la station T13 de Noisy-le-Roi), représente rait une opportunité pour répondre aux besoins en logements, notamment sociaux, propre à la commune de Noisy-le-Roi mais s'inscrivant également dans les ambitions régionales. Il est ainsi prévu de développer un projet d'urbanisation mixte afin de relancer l'urbanisation du site, associant activités économiques et offre résidentielle.



II.5.1 - Paysage et Patrimoine :

Paysage

a) actuel

En raison de sa position en limite d'urbanisation, le site présente des paysages ouverts vers la plaine de Versailles. Il offre des vues d'intérêts vers la plaine agricole au sud, vers le vallon du ru de Gally. Toutefois, ces espaces agricoles sont séparés du site de projet par un axe routier (D307) qui, même s'il ne créait pas de barrière visuelle entre ces deux espaces, créait une barrière physique.

Le site est partiellement bâti de manière qualitative, il reste des friches.

b) Projet

L'augmentation des hauteurs (de 11,5 à 14 m) aura une incidence négative sur les perceptions des paysages et des vues depuis le bourg vers la Plaine agricole et depuis la RD307 vers le bourg.

Il y aura une incidence négative sur les ouvertures visuelles existantes sur les espaces agricoles. En effet, certaines perspectives pourraient être altérées par ce nouveau droit à construire.

Par ailleurs, le cône de vue identifié sur les espaces agricoles voisins et sur la prairie de Versailles pourrait être partiellement altéré par le filtre végétal prévu dans l'OAP.

c) Eviter, Réduire, Compenser

- Le règlement de la zone UMO vient limiter la constructibilité avec la définition d'emprise au sol limitée (50% de la superficie du terrain) et d'espaces de pleine terre (entre 20 et 30% de la surface du terrain devra être ainsi traitée), limitant ainsi l'imperméabilisation des sols.

- l'article UMO 11 précise la volonté de donner une grande importance au paysagement du site et à la qualité des espaces publics constitue aussi des contraintes que l'architecture devra prendre en compte réduisant les incidences sur le paysage.

- L'implantation des bâtiments sur le plan de l'OAP ainsi que les orientations relatives à l'orientation du bâti Nord Sud (perpendiculaire à la RD307) permettent de conserver les cônes de vue vers la plaine de Versailles ;

- L'article UMO 13 prévoit que le Parc Relais soit accompagné d'une végétation arborescente pérenne afin d'en améliorer l'insertion dans le site de la plaine de Versailles.

Patrimoine :

a) actuel :

Situé entre Saint-Germain-Laye et Versailles, la commune de Noisy-le-Roi s'inscrit dans un territoire historique. La commune comporte un patrimoine architectural, urbain et paysager, qu'il convient de préserver et mettre en valeur. Actuellement, deux éléments de patrimoine architectural sont protégés au titre des Monuments Historiques : **le château et la Porte de l'ancien château**, dite Porte des Gondi. Un site classé est également présent sur la commune : l'« **Ensemble formé par la Plaine de Versailles** », elle est concernée par le site inscrit au patrimoine mondial « **Palais et Parc de Versailles** », et se trouve dans le périmètre de protection du « **Domaine national de Versailles** » .

b) Projet

Aucune covisibilité n'existe entre le site de projet et le château de Noisy-le-Roi.

c) Eviter, Réduire, Compenser

Prendre en compte le périmètre de protection des Monuments Historiques et UNESCO dans lequel se situe le secteur de projet ;

Poursuivre les efforts en matière de qualité architecturale notamment dans le choix des couleurs, des matériaux et de la volumétrie des nouveaux bâtiments ;

Renforcer et améliorer la qualité de la trame végétale, contribuant à des ambiances de qualité ;

L'architecte des bâtiments de France (ABF) devra être associé aux permis de construire.

II.5.2 - Milieu naturel

a) actuel

Le site d'étude ne présente pas d'enjeu écologique majeur au niveau de la trame régionale Verte et Bleue

Le secteur ne se situe pas au sein de zones d'inventaire et/ou de protection. En effet, aucune zone Natura 2000 n'est présente sur le territoire communal de Noisy-le-Roi.

Concernant les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), 2 sont présentes sur la commune, aucune de ces ZNIEFF n'est située au niveau du secteur de projet et il en est séparé par l'enveloppe urbaine de la commune. Aucune zone humide n'a été repérée sur le site.

b) Projet

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) identifie, quant à lui, un pôle de centralité à conforter ainsi qu'un quartier à proximité d'une gare à densifier.

c) Eviter, Réduire, Compenser

- Assurer le maintien de milieux écologiques favorables aux espèces protégées en présence que sont notamment la lisière boisée et les espaces de friches

- Développer la biodiversité au sein du secteur de projet en diversifiant les strates et les espèces végétales

II.5.3 - Gestion de l'eau

a) actuel

Eau potable:

La compétence de production, d'alimentation et de traitement de l'eau est une compétence de Versailles Grand Parc.

Les eaux potables de la commune de Noisy-le-Roi sont gérés par le SMG-SEVESC, via l'établissement territorial en charge de la production et de la distribution de l'eau potable : Aquavesc.

L'usine de production d'eau potable de Louveciennes produit en moyenne 100 000 m³ d'eau par jour pour 520 000 habitants, alors que sa capacité maximale est de

près de 120 000 m³. Elle présente donc une marge de production, permettant d'assurer une grande sécurité d'alimentation.

Eaux usées

Gérés par le Syndicat Mixte pour la Gestion du Service des Eaux de Versailles et de Saint-Cloud (SMG-SEVESC)

Traités la station d'épuration Val de Gally à Villepreux, Sa capacité de traitement est de 45 000 EH pour une taille d'agglomération de 33 260 EH en 2018, soit 73,9% de sa capacité.

Une station d'épuration se rapprochant des limites de capacités ;

b) Projet

Une augmentation de l'imperméabilisation des sols limitant l'infiltration directe des eaux pluviales

Une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement liée à l'arrivée d'une nouvelle population et activités

Des capacités suffisantes (assainissement /eau potable) pour répondre aux besoins des nouveaux habitants et activités

c) Eviter, Réduire, Compenser

Possibilité de mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales dans le cadre du projet

Possibilité d'imaginer une récupération des eaux pluviales permettant la poursuite de la réduction des consommations d'eau potable

Assurer la préservation de la ressource en eau sur le site d'étude en prévenant les risques de pollution, en favorisant les écoulements naturels des eaux pluviales, etc.

II.5.4 - Risques et nuisances

a) actuel

risques naturels

Le site de la ZAC Montgolfier n'est pas soumis à des risques naturels. En effet, aucun risque d'inondation (par débordement/ par remontée de nappes) n'est identifié au niveau du secteur. Par ailleurs, les risques de mouvements de terrain sont relativement faibles. Aucun mouvement de terrain ni cavité souterraine n'est recensé. Toutefois, l'aléa retrait-gonflement des argiles est fort au niveau du secteur de projet. Enfin, le site s'inscrit dans une zone de sismicité faible (zone 1).

risques technologiques

Les risques technologiques sont peu présents sur la commune de Noisy-le-Roi. En effet, on ne recense aucun établissement classé SEVESO (Seuil Haut ou Bas), qui pourrait engendrer un risque industriel majeur. De plus, aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est présente sur la commune

Le territoire est soumis aux risques de transports de matières dangereuses liés à la présence d'une canalisation de gaz. Cette canalisation, qui traversent la commune, longe le nord du site de la ZAC. De plus, la départementale D307, axe routier

relativement important longeant le site, est susceptible d'accueillir du transport de matières dangereuses et donc de soumettre le site à ce risque.

2 lignes hautes tensions traversent la commune au sud de la zone urbaine. Même si ces lignes ne traversent pas la ZAC Montgolfiers, elles sont situées à proximité et visibles depuis celles-ci.

pollutions des sols

Aucun site BASOL (source de pollutions avérées) n'est recensé sur la commune,

Le site de projet est concerné par un seul site BASIAS, celui de la société Unibeton, qui assure la production et la livraison de béton.

Afin de déterminer plus précisément la qualité des sols, des investigations ont été réalisées. L'étude conclut qu'au regard des informations, l'état actuel du site est compatible avec le projet d'implantation de logements.

b) Projet.

- Une localisation éloignée de la plupart des zones de risques naturels (risque inondation et mouvement de terrain) ;
- Des risques technologiques très limités.
- Un aléa retrait-gonflement des argiles fort pouvant potentiellement impacter les nouvelles constructions ;
- Un risque de transports de matières dangereuses lié à une canalisation de gaz et des axes routiers majeurs

c) Eviter, Réduire, Compenser

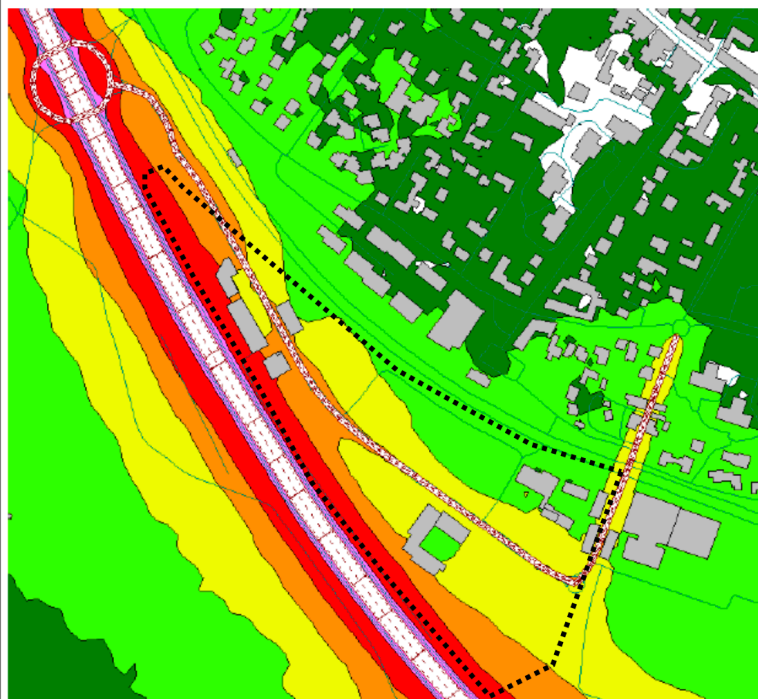
- Prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles dans les choix de constructions ;
- Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales contribuant à limiter les risques d'inondation par ruissellement ;
- Assurer une gestion optimale de la pollution des terres impactées ;
- Limiter l'exposition des nouveaux usagers du quartier aux risques et aux pollutions ;

II.5.5 - Nuisances sonores

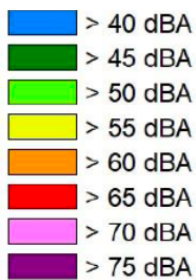
a) actuel

Au niveau du secteur, les nuisances sonores sont ferroviaires et routières même si les nuisances routières sont plus marquées. En effet, selon les cartes stratégiques de bruit, les nuisances sonores liées à la voie ferrée (Ligne du Transilien) mesurées au niveau du site oscille entre 55 et 60 dB(A), ce qui est en dessous des limites d'exposition des riverains aux nuisances sonores. Les nuisances liées aux infrastructures routières sont beaucoup plus importantes, notamment en raison de la présence de la D307, qui longent le site. Ces nuisances sont comprises entre 60 et 70 dB(A).

Carte de bruit calculée à 4 m au-dessus du sol en dBA
Situation Actuelle – Période jour (6h-22h)



Carte de bruit calculée à 4 m au-dessus du sol en dBA
Situation Actuelle – Période nuit (22h-6h)



La route départementale D307 impacte fortement les abords du site avec des niveaux sonores compris entre 60 et 65 dB(A).

Le site de projet comprend par ailleurs un EHPAD accueillant des populations particulièrement sensibles aux nuisances. Des écoles et crèches se trouvent également à proximité du secteur de projet, à moins de 500 mètres.

b) Projet.

- Des nuisances sonores relativement importantes liées aux axes routiers et ferroviaires et des populations sensibles présentes sur le site ;

c) Eviter, Réduire, Compenser

- Adapter les modalités de construction des bâtiments aux nuisances sonores subies (isolation acoustique, emplacement des bâtiments, ...) ;
- Promouvoir l'usage des transports en commun et des modes de déplacements doux afin de limiter l'accroissement potentielle des nuisances sonores.

Il est à noter que la MRAe dans sa recommandation n°(5) demande de « prendre en considération les valeurs-guides de l'OMS sur les nuisances sonores relatives aux infrastructures routière et ferroviaire. »(Voir thème 4)

II.5.6 -Déplacement et stationnement

a) actuel

La commune de Noisy-le-Roi est traversée par un réseau routier peu dense, et une voie ferrée qui assurent la desserte de la ville. L'autoroute A13 traverse la commune sur la partie nord du territoire. Toutefois, en l'absence d'échangeur, l'autoroute ne dessert pas la commune.

L'organisation du réseau viaire est héritée du passé (rues centrales et adjacentes, espaces publics, chemins des Princes, ...).

Circulation automobile

Le trafic sur la RD307 est très soutenu, Le site est plus particulièrement accessible via 2 voies ouvertes à la circulation.

> L'accès qui se fait par le giratoire « Porte de Gally », situé au nord du secteur. Ce giratoire assure la connexion entre la D307 et la D161 ;

> L'accès qui se fait via la rue Geneviève de Galard. Cette rue permet de connecter le secteur au centre-ville de Noisy-le-Roi par son accès sud.

Des mesures de trafic ont été réalisées entre le 15 et 21 juin 2020 par le bureau d'études DVI Conseil. Les résultats sont dans la fourchette basse du trafic habituel par rapport au début de l'année 2020. Le trafic moyen journalier, deux sens confondus, du 15 au 19 juin 2020 est ainsi de :

1 820 uvp (= unité de véhicule particulier) sur l'Avenue de l'Europe ;

8 190 uvp sur la Rue de Rennemoulin Nord ;

6 760 uvp sur la Rue de Rennemoulin Sud ;



Trafic moyen journalier à proximité du site de projet – Source : Etude trafic – DVI Conseil – Juillet 2020

27 950 uvp sur la route départementale D307 (dont environ 2% de poids-lourds)

Stationnement

a) actuel

Les stationnements présents sur le secteur ne répondent pas seulement aux besoins des activités présentes sur le site mais également aux besoins de stationnement engendrés par la gare ferroviaire présente sur le site de projet. Ainsi, on y retrouve un parking de plus de 250 places qui a été construit par la municipalité de Noisy-le-Roi. Ce parking permet de favoriser la multimodalité et l'usage des transports en commun à l'échelle de la commune.

b) Projet.

La programmation du projet prévoit 352 logements familiaux (58% en accession et 42% en locatif social), 112 logements en résidence seniors gérée et 70 logements locatifs sociaux pour femme seule.

La modélisation du schéma directeur de stationnement prend en compte les paramètres suivants :

- - Taux de motorisation logements familiaux en accession :
 - ·T1 : 39%
 - ·T2 : 77%
 - ·T3 : 116%
 - ·T4 : 155%
- - Taux de motorisation logements sociaux familiaux :
 - - 20% par rapport à l'accession
- - Taux de motorisation salariés commerces et activités :
 - 0,6% de la SDP
- - Taux de motorisation clients commerces et activités :
 - 1,6% de la SDP

il est prévu de doter le quartier d'un plan de stationnement adapté.

- Construction d'un parking d'environ 250 places pour remplacer le parc relais et créer un parking public

- Création de 60 à 80 places de stationnements sur l'espace public

- Création de places de stationnement dans les parties privatives (85% en infrastructure et 15% en aérien sous pergolas végétalisées) conformément à la loi (1 place / logement en accession et 0,5 place par logement locatif social)

En plus de ces emplacements, des stationnements privés sont présents au niveau des entreprises qui se sont implantées sur le site.

L'objectif de ce plan de stationnement est de trouver le juste équilibre pour éviter le stationnement sauvage ou la création de places inutiles.

c) Menace

Des flux de déplacements potentiellement plus importants au niveau du site liés à l'accès au parking relais situé sur le site

Circulations douces

Les déplacements doux sont favorisés au sein du secteur de projet. En effet, lors de l'aménagement de la ZAC Montgolfier, des cheminements doux ont été réalisés avec notamment une allée séparée de l'axe routier au niveau de l'avenue de l'Europe. Cette allée permet de faciliter les déplacements piétons au sein du secteur.

Le nouveau quartier Montgolfier sera équipé d'une voie de circulation douce reliée au réseau de circulation douce de la ville et du département.

Il participera ainsi à la politique de la ville en matière de production de moyens de transport décarbonés.

b) Projet

Le secteur de projet est implanté dans un secteur stratégique de la commune de Noisy-le-Roi. En effet, il se situe à proximité de la station du Tram **13** et à proximité de plusieurs arrêts de bus notamment ceux des lignes 17, 17S, 172, 41, 75, 76 ou encore 77. Ces lignes de bus permettent de se rendre sur les communes voisines ou de rejoindre des gares permettant l'accès à Paris.

c) Eviter, Réduire, Compenser

Renforcer la pratique des mobilités douces en complétant les réseaux de liaisons (équipements, gares, centre-ville, ...) présents au sein et à proximité du secteur.

Une opportunité de valorisation de la multimodalité à l'échelle de la commune ;

II.5.7 - Energie et qualité de l'air

Ces domaines sont réglementés par des documents cadres tel que :

- Les lois Grenelles de l'environnement.
- le cadre Énergie Climat 2030 aussi appelé Paquet Énergie Climat.
- la loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTEPCV).
- Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France.
- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) .

L'Énergie

a) Actuel

La commune de Noisy-le-Roi ne bénéficie pas de réseau chaleur. Toutefois, le développement des réseaux de chaleur, notamment dans le cadre d'aménagements relativement denses, est une des pistes principales pour répondre rapidement aux enjeux fixés par le SRCAE.

Notons que Noisy le Roi (estimée pour 21 GWh/an) est une des cinq communes des Yvelines identifiées comme raccordable au réseau SAS 2, en projet dans le cadre de la future centrale de géothermie au dogger du Chesnay-Rocquencourt dont l'enquête publique vient de se terminer

b) Projet

A l'échelle du site de projet, aucune donnée n'est disponible sur les consommations énergétiques, toutefois, on peut noter que le site est actuellement peu urbanisé et que les bâtiments sont relativement récents.

Il est comme toute la commune, raccordé au réseau de gaz. Le site pourrait donc utiliser comme ressource énergétique le biogaz, ou la géothermie ?

c) Eviter, Réduire, Compenser

> Une opportunité de développer les énergies renouvelables (solaire, géothermie, ...) pour répondre aux nouveaux besoins

> Des nouvelles constructions prenant en compte les principes bioclimatiques afin de limiter leurs consommations énergétiques

qualité de l'air

a) Actuel

La commune n'est pas identifiée dans la zone sensible pour la qualité de l'air définie par le Plan de Protection de l'Atmosphère, mais des communes avoisinantes le sont.

A l'heure actuelle, la qualité de l'air a été satisfaisante pour environ 168 jours contre médiocre pour seulement 99 jours (dont 82 moyen, 16 élevé et 1 très élevé).

Deux campagnes de mesures ont été menées en juillet et septembre 2020 :

- Relativement excentrées des axes routiers émetteurs de pollutions, les concentrations moyennes de **dioxydes d'azote (NOx)** à l'échelle du site, tout comme sur la commune, sont relativement faibles.

Les concentrations moyennes sur les deux périodes s'échelonnent entre 12.8 et 16.3 µg/m³ (valeur limite annuelle en vigueur de 40 µg/m³)

- Concernant **les particules fines PM₁₀**, la concentration mesurée sur la période pour les PM₁₀ est de 24.3 µg/m³. La valeur limite annuelle de 40 µg/m³, ainsi que l'objectif de qualité de 30 µg/m³, sont respectés en moyenne durant les deux semaines de prélèvement. Il est **seulement probable** que l'objectif de qualité en PM₁₀ soit respecté.

- Pour les **PM_{2,5}** il n'y a pas eu de mesure de communiquée

b) Projet

Il va y avoir une augmentation des besoins énergétiques liées à l'arrivée de nouveaux habitants et activités économiques, ainsi qu'un potentiel augmentation des émissions polluantes liée à l'accueil de nouvelles habitations et à l'augmentation conséquente du trafic automobile.

c) Eviter, Réduire, Compenser

- > Un potentiel de diminution des émissions polluantes via la valorisation des modes de transports alternatifs.
- > Protéger les occupants sensibles du site des émissions de polluants liées au développement des activités et aux transports ;

Il est à noter que la MRAe dans sa recommandation n°(4) demande de : « compléter et actualiser les relevés relatifs à la pollution atmosphérique sur le site en tenant compte des valeurs-guides de l'OMS. »(voir thème 9)

II.5.8 - Gestion des déchets

Depuis le 1er janvier 2013, la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc est compétente en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés.

Elle agit conformément Plan Régional de Réduction et de Gestion des Déchets (PRPGD) de la région Ile-de-France.

Sur la commune de Noisy-le-Roi, la collecte des déchets est assurée par COVED, et le traitement par SIDOMPE ;

En complément du ramassage au porte-à-porte, la commune possède des Points d'Apport Volontaire (PAV) avec 9 PAV dédiés aux déchets recyclables, 4 dédiés aux ordures ménagères et 19 dédiés aux verres. A noter, que la collecte du verre est uniquement réalisée en Points d'Apport Volontaire (PAV). Il existe également des Points d'Apport Volontaire Textile, qui sont au nombre de 4 sur la commune de Noisy-le-Roi.

Enfin, six déchetteries sont présentes sur le territoire. La déchetterie la plus proche de Noisy-le- Roi est la déchetterie du Chesnay, situé à environ 8 km.

a) actuel

Concernant le traitement des ordures ménagères, leur traitement est assuré par l'unité de valorisation énergétique (UVE) de Thiverval-Grignon (78). Sa capacité est de 243000 tonnes/an. Actuellement, le tonnage total incinéré est inférieur 170 000 tonnes, ce qui laisse une capacité résiduelle relativement importante. De plus, la valorisation énergétique permet d'alimenter l'équivalent 4 500 logements via le réseau de chaleur.

Noisy-le-Roi est une commune pilote sur la mise en place de la tarification éco responsable.

Il y donc une capacité résiduelle suffisante permettant l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire

b) Projet

- > Une augmentation des déchets liée à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités ;

> Potentiel impacts des déchets de chantiers pour lesquels il faudra garantir une gestion vertueuse ;

c) Eviter, Réduire, Compenser :

- Assurer une gestion durable des déchets ;
- Anticiper la production future des déchets, liée à l'augmentation substantielle du nombre de logements sur la commune ;
- Veiller à éviter toute pollution des milieux naturels en lien avec le stockage et la gestion des déchets.

Enfin, aucune incidence cumulée n'est attendue du fait de la modification avec d'autres projets susceptibles de se concrétiser à court terme.

III. - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.

III.1 - Dossier présenté à l'enquête publique

Après avoir pris connaissance du projet dans l'ensemble des dossiers soumis à l'enquête, le commissaire enquêteur considère que le dossier comporte toutes les pièces exigées par la réglementation.

Il comprenait :

III.1.1 - Pièces administratives

Sous-chemise B :

- La délibération N° 2021-13-12-14 du 13 décembre 2021

pour la prescription d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur Montgolfier, ainsi que les modalités de la concertation.

- l'arrêté de mise à enquête n° 2023-219 du 3 octobre 2023.

Sous chemise C :

- La concertation:

*Lettre d'info municipale Janvier 2022

*CR réunion publique du 16 février 2022

*CR de l'atelier végétalisation du 7 avril 2022

*Notice « pourquoi des logements sociaux à Noisy le roi »

Sous chemise D :

- Liste et lettre aux Personnes Publiques Associées (PPA) consultées

- PV de la réunion d'examen conjoint du 11/09/2023.

- Réponse de la Mairie de Villepreux.

- Réponse d'Yvelines département.

- Avis de la MRAe

Sous chemise E :

- Certificat d'affichage.

- Copie des insertions dans la presse :

* « le Grand Parisien » en date du 8 novembre 2023

* « TOUTES LES NOUVELLES » en date du 8 novembre 2023

* « le Grand Parisien » en date du 8 novembre 2023

* « TOUTES LES NOUVELLES » en date du 8 novembre 2023

- Une copie de l'affiche placardée sur les panneaux municipaux

III.1.2. Le dossier du Maître d'ouvrage

Sous chemise A :

Pièce N°01 : Le résumé non technique

Ce document de 29 pages présente de façon succincte le projet, son contexte, et ses impacts .

Pièce N°02 : - L'évaluation environnementale- VF4

Ce document de 162 pages, analyse de façon détaillée l'impact du projet sur l'environnement.

Pièce N°03 : La notice de Présentation

73 pages pour décrire les raisons et les modifications apportées par le projet.

Pièce N°0'4 : - L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « Montgolfier » - VF4

16 pages pour présenter le secteur du projet de développement urbain conçu dans le respect du PADD:

Pièce N°05 : Le Règlement des futures zones UMO et UM -VF 5 :
document de 16 pages UMO1 à UMO16 donnant **l'ensemble des articles**

Il était aussi consultable sur le site internet de la mairie de Noisy le Roi dédiée à l'enquête publique :



Les observations du public pouvaient être adressées par voie électronique à l'adresse courriel suivante :

enquete-publique-urbanisme@noisyleroi.fr

L'Autorité environnementale note que la qualité des dossiers de mise en compatibilité du PLU et du projet géothermique, ainsi que la démarche d'évaluation environnementale menée, sont globalement satisfaisantes.

Toutefois elle recommande plusieurs modifications (§ II-1-3c)

Un dossier complet et un registre d'enquête publique (20 pages), coté et paraphé par le commissaires-enquêteur, ont été mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie ou se trouvait aussi un ordinateur permettant de visualiser le dossier complet.

III.2 - Concertation préalable :

INVITATION

➔ RÉUNION PUBLIQUE
LE 16 FÉVRIER 2022 À 20H30*

➔ 4 ATELIERS POUR LE NOUVEAU QUARTIER « MONTGOLFIER »

LE 15 MARS 2022	LE 7 AVRIL 2022
à 18H30	à 18H30
1 ATELIER PLACE CENTRALE	3 ATELIER EQUIPEMENT CULTUREL
à 19H30	à 19H30
2 ATELIER COMMERCES ET SERVICES	4 ATELIER VÉGÉTALISATION DU QUARTIER ET JARDIN PUBLIC

➔ Rendez-vous aux Anciennes Ecuries
Place de la Ferme du Chenil

Dans la lettre d'info municipale de janvier 2022, Monsieur le Maire de Noisy le Roi annonçait la tenue d'une réunion publique et de 4 ateliers pour le nouveau quartier « Montgolfier ».

Près d'une centaine de personnes étaient présentes lors de la réunion publique et ont pu réagir aux différentes présentations.

Des comptes-rendus de ces différentes réunions ont été rédigés et diffusés.

Le dossier de concertation avec le public était annexe au dossier d'enquête (§ Sous chemise C).

III.3 - Avis des Personnes Publiques Associées :

III.3.1- la liste des personnes consultées :

par courrier du 3 août 2023, Monsieur le Maire de Noisy le Roi transmettait le dossier de « Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Noisy-le-Roi - secteur Montgolfier », ainsi qu'une invitation à la réunion d'examen conjoint du lundi 11 septembre 2023 à :

- Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise et des Yvelines (CCI)
- Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile de France
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Yvelines (CMA)
- Conseil Régional d'Ile de France
- Île-de-France Mobilités
- SNCF Mobilités
- Préfecture de Paris et d'Ile de France
- Préfecture des Yvelines
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Aménagement et des Transports d'IDF (DRIEAT)
- Direction Régionale des Affaires Culturelles Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Yvelines (DRAC UDAP)
- Conseil Départemental des Yvelines
- Communauté d'Agglomération VERSAILLES GRAND PARC (VGP)
- Mairie de RENNEMOULIN

- Mairie de SAINT-NOM -LA-BRETECHE
- Mairie de VILLEPREUX
- Mairie de BAILLY
- Mairie de L'ETANG LA VILLE
- Mairie de FONTENAY-LE-FLEURY
- SIBANO
- COBAHMA-EPTB Mauldre
- O.N.F
- Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVAP)
- YVELINES ENVIRONNEMENT

III.3.2- la réunion d'examen conjoint (annexé au dossier)

Cette réunion s'est donc tenue le 11 septembre

Une présentation de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU a été faite.

Le CR de la réunion d'examen conjoint est annexé au dossier (§ sous chemise D)

III.3.3 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe-Île de France) - (annexé au dossier).

La MRAe considère que le rapport environnemental répond globalement, sur le plan formel, aux obligations prescrites par l'article R.104-18 du code de l'urbanisme. Elle identifie en principaux enjeux environnementaux :

- la qualité de l'air,
- les nuisances sonores.

Elle adresse 5 recommandations au porteur du projet :

Les recommandations (1)-(2) ont été prises en compte, et le dossier soumis à l'enquête modifié en conséquence.

Les :

- (3) : compléter l'analyse des solutions de substitution raisonnables.
- (4) : compléter et actualiser les relevés relatifs à la pollution atmosphérique sur le site en tenant compte des valeurs-guides de l'OMS.(voir thème 9)
- (5) : prendre en considération les valeurs-guides de l'OMS sur les nuisances sonores relatives aux infrastructures routière et ferroviaire. (Voir thème 4)

III.4 - Préparation de l'enquête.

III.4.1 - Choix du commissaire-enquêteur :

Par Décision en date du 06/07/2023, Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné commissaire enquêteur pour mener l'enquête ci-dessus mentionnée (Cf. PJ N° 2).

Monsieur ERRARD Dominique étant désigné comme commissaire enquêteur suppléant.

III.4.2 - Contacts avec l'autorité organisatrice de l'enquête.

Après réception le 06/07/2023, de la décision du Tribunal Administratif de Versailles, le CE a eu un premier contact le 13 Juillet avec :

Madame Sylvie BOURDON
Responsable du Service Urbanisme
Mairie de Noisy-Le-Roi

en charge de l'organisation de l'enquête publique.

(Tous les échanges suivants ont été transmis en copie à Monsieur ERRARD Dominique commissaire enquêteur suppléant.)

- le 2/08/2023 ont été transmis transmis par courriel au CE :
le dossier de projet daté « 2023.05.04 » comprenant :

- 1-Notice Présentation
- 2-Evaluation environnementale- VF4
- 3-OAP Noisy-le-Roi-Secteur Montgolfier_VF4
- 4-règlement zone UMO - VF5
- 4b-règlement zone UM - VF4
- 5-Règlement graphique UMO - V avril 23

- Par retour le CE a demandé :

- 1- le PADD du PLU actuel
- 2- la concertation préalable .
- 3- l'Avis de la MRAE.
- 4-Le PV d'examen conjoint des personnes publiques associées .

les documents 1 et 2 ont été communiqués, les 3 et 4 restant en attente.

Ils ont été transmis au CE le 26 octobre

III.4.3 - Organisation préalable des permanences.

Suite à cet envoi, le Service Urbanisme de la mairie de Noisy le Roi, en concertation avec le CE, tenant compte des heures d'ouverture des mairies, de la disponibilité du commissaire enquêteur et d'une répartition des permanences dans la durée de l'enquête ont fixé le calendrier retenu dans les arrêtés et avis d'enquête .

L'enquête publique devant se dérouler du lundi 27 novembre 2023 au jeudi 28 décembre 2023 inclus. Soit pendant 31 jours .

4 permanences ont été tenues en mairie de Noisy-Le-Roi :

les	* Lundi 27 novembre 2023	de 9h à 12h
	* Mardi 5 décembre 2023	de 14h à 17h
	* Samedi 23 décembre 2023	de 9h à 12h
	* Jeudi 28 décembre 2023	de 14h à 17h

Par L'arrêté n° 2023 - 219 monsieur le maire de Noisy le Roi a prescrit l'enquête publique. (Cf. PJ N°3).

IV. - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

IV.1 - Entretiens et visites préalables

Préalablement au début de l'enquête le CE a souhaité rencontrer le porteur du projet

le 31/11 en mairie de Noisy le roi le CE a rencontré Mme Sylvie BOURDON, responsable de l'urbanisme à la mairie, qui lui a présenté et commenté le dossier.

Le registre a été signé par le CE, qui s'est ensuite rendu sur le site du projet qu'il a visité dans son intégralité.

IV-2 - Information du public

IV.2.1 - Publications obligatoires.

Conformément à l'article L.123-7 du Code de l'Environnement, un avis au public, reprenant les indications contenues dans l'arrêté n° 2023-219 du 30/10/2023 a été inséré dans deux journaux publiés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis à nouveaux avant les 8 jours après le début de celle-ci, soit :

- « le Grand Parisien » en date du 8 novembre 2023
- « TOUTES LES NOUVELLES » en date du 8 novembre 2023
- « le Grand Parisien » en date du 29 novembre 2023
- « TOUTES LES NOUVELLES » en date du 29 novembre 2023

(Cf. copie des « pavés de presse » en PJ N° 4).

IV.2.2 - Affichages obligatoires.



COMMUNE DE NOISY-LE-ROI

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIF A LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE NOISY-LE-ROI POUR LE QUARTIER MONTGOLFIER

Par arrêté n° 2023-219 en date du 30 octobre 2023, Monsieur le Maire de la commune de Noisy-le-Roi a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Noisy-le-Roi pour le quartier Montgolfier.

L'enquête publique aura lieu du **lundi 27 novembre 2023 au jeudi 28 décembre 2023** inclus, soit 32 jours consécutifs.

Monsieur Denis UGUEN, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Dominique ERRARD en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

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 27 novembre 2023 de 09 heures à 12 heures,
- le mardi 05 décembre 2023 de 14 heures à 17 heures,
- le samedi 23 décembre 2023 de 09 heures à 12 heures,
- le jeudi 28 décembre 2023 de 14 heures à 17 heures.

Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité 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).

Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sera mis en ligne sur le site internet de la ville : <https://www.noisy-le-roi.fr/174/mairie/urbanisme.htm>

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 recueillir les observations du public sur le projet de modification.

Chacun pourra consigner ses observations par mail à l'adresse dédiée : enquete-publique-urbanisme@noisy-le-roi.fr ou par écrit, à l'attention du commissaire enquêteur, à l'adresse suivante :
Mairie de Noisy-le-Roi
37 rue André Le Bourblanc
78890 NOISY-LE-ROI

Toute personne peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les demandes devront être adressées à la mairie de Noisy-le-Roi.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui et il 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.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, transmis à la mairie de Noisy-le-Roi, seront consultables aux jours et aux heures habituelles d'ouverture, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

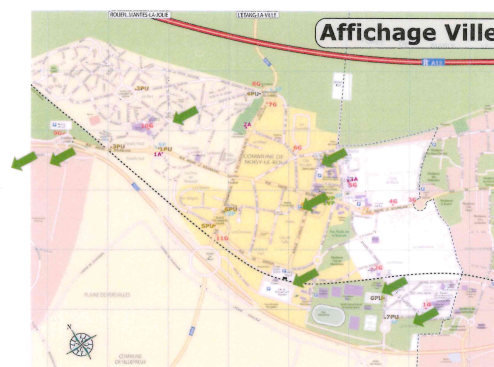
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront également tenus à disposition du public pendant une durée d'un an sur le site de la commune www.noisy-le-roi.fr.

Le présent avis fera l'objet d'une mention dans deux journaux locaux d'annonces légales, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Le présent avis est affiché en mairie de Noisy-le-Roi et publié par tout autre procédé en usage à la commune de Noisy-le-Roi.

Une affichette reprenant les indications principales contenues dans l'arrêté du Maire n° 2023 - 219, a été apposée 15 jours francs avant le début de l'enquête publique et durant toute la durée de cette dernière, sur les 8 panneaux administratifs de la commune et en Mairie

VITRINE - VILLE Affichage Municipal 8 emplacements Plans des emplacements VITRINES VILLE AFFICHAGE MUNICIPAL :



Déclinaisons pour les créations : Format A3 et/ou 650 mm x 950 mm

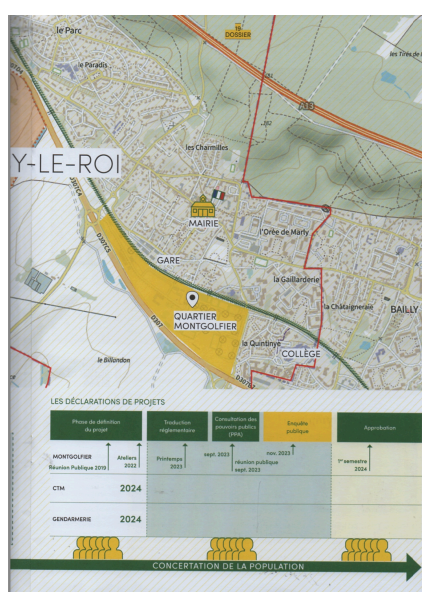
Mise en place : 2 semaines avant l'événement

Pose : par les services techniques

Emplacements : Carrefour des Tuilleries - Place de la Gare - Collège la Quintinye - Stade du Sibano à l'Entrée - La Mairie

- Vallée des Anciennes Ecuries - Place des potées, devant le parc de jeux - D 307

IV.2.3 - Autres modes d'information



Sur le bandeau défilant du site internet de la commune, l'information, ci-dessus, avisait du déroulement de l'enquête et donnaient les liens qui renvoyaient au dossier et aux possibilités de dépôts d'observations.

sur le « MAGAZINE MUNICIPAL N°106 DÉCEMBRE 2023 À FÉVRIER 2024 » distribué dans les boîtes aux lettres, un dossier spécial (voir ci contre), était consacré à l'aménagement de Noisy le Roi et plus particulièrement au projet Montgolfier

IV.2.3 - Organisation des lieux de permanence.

La réception du public, lors des permanences, s'est déroulée dans un espace situé au 1^o étage de la mairie, à côté de la salle du conseil municipal.

Hors permanence, le dossier complet et le poste informatique d'accès à celui-ci, se trouvaient à l'accueil de la mairie;

IV.2.4 - Réunions ou visites en cours d'enquête

Lors des permanences le CE a pu s'entretenir avec :

- Mr Marc TOURELLE - Maire de Noisy le Roi
- Mme Delphine FOURCADE - Déléguée à l'Urbanisme et à la Politique de la Ville
- Mr Stéphane MOREAU - Directeur de cabinet du maire
- Mme Sylvie BOURDON - Responsable urbanisme à la mairie.

à l'issue de l'enquête le 16 janvier 2024, à l'initiative de la mairie, les 3 derniers nommés ci-dessus et le CE se sont entretenus en viséo-conférence.

Le 28/12/2023 le CE s'est rendu en gare de Noisy pour observer et écouter l'arrivée et le départ du tram-train 13.

Il a ensuite emprunté en voiture les différents accès reliant le site et le centre-ville, ainsi que le RD307.

IV.2.5 - Contribution des associations

Plusieurs associations sont intervenues avant et pendant l'enquête et ont écrit leurs observations sur le projet :

- YVELINES-ENVIRONNEMENT
- Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVAP)

Ont été invitées à la réunion d'examen conjoint (voir CR-annexé au dossier).

ou on transmis leurs observations au CE :

- Association ac2nb
- Association POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DE BAILLY ET DE NOISY-LE-ROI
- Le collectif du Hameau Fleuri
- JADE-JONCTION DES ASSOCIATIONS DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Elles sont parfois rédactrices et inspiratrices d'une part importante des thèmes abordés dans les observations.

V. - PARTICIPATION DU PUBLIC.

V.1 - Fréquentation des permanences.

31 personnes sont venues dans les 4 permanences, pour se renseigner ou faire part de leurs observations.

C'est donc une affluence tout a fait satisfaisante qui est constatée.

La plupart des intervenants, fermement convaincus, ont noté leurs observations, après avoir présenté au CE leurs argumentaires et/ou leurs questions.

Toutes ces communications se sont faites dans des propos courtois.

V.2 - Présentation synthétique des observations :

V.2.1 - Permanences et registres d'enquêtes à Noisy le Roi

le lundi 27 novembre 2023 de 9h à 12h : 4 personnes se sont déplacées en permanence :

Préalablement le CE a été accueillie par Mme Sylvie BOURDON , responsable urbanisme, et a reçu la visite de Mr Marc TOURELLE , Maire de Noisy le Roi, puis de Mme Delphine FOURCADE, adjointe au maire en charge de l'urbanisme.

- Mr FONTAINES, habitant du quartier de la Quintynie.

Souhaite des renseignements sur plusieurs aspects du projet :

- le dimensionnement des parkings tant public que privé ? étant donné la suppression du grand parking actuel, il craint que n'apparaisse un stationnement anarchique aux alentours du projet.
- Le plan et l'estimation de la circulation après achèvement des travaux.
- La faisabilité des commerces, écoles et crèche prévus au projet.

- Mr et Mme JOURDAIN - 23, av Charles de Gaulle.

Mr Jourdain est trésorier de l'association « Renaissance du Patrimoine »

S'inquiètent eux aussi, compte tenu de l'enclavement de la parcelle, des problèmes de circulation et de stationnement généré par cet accroissement de la population, ainsi d'ailleurs que son impact sur :

- le personnel municipal (entretien des espaces vert)
- la capacité du cimetière.

Ils doutent de la possible installations de commerce.

- Mr X en fin de permanence souhaite des renseignements pour consulter le dossier

le mardi 5 décembre 2023 de 14h à 17h : 16 personnes se sont déplacées en permanence :

de nombreuses questions ont été posée, et des débats avec le CE ont eu lieu.

Plusieurs personnes « *s'inquiètent de savoir si la construction de la gendarmerie, et le déplacement du CTM sont partie intégrante du dossier.* »

Le commissaire enquêteur :

S' il est mentionné dans le dossier que le CTM déménagera de son emplacement actuel, ni sa re-localisation, ni la construction de la gendarmerie, ne font parties du dossier d'enquête .

Mr Bruno LANTHIER	Observation manuscrite	n° RP1
Mme Christine AUBRY	Observation manuscrite	n° RP2
Mr et Mme LAFERRIERE	Observation manuscrite	n° RP3
Mr Vincent ROAST	Observation dactylographiée	n° RP4
Mr Gilles SAMSON		
Mme GEV.....	Observation dactylographiée	n° RP5
Mme MAIN....	Observation dactylographiée	n° RP6
Mme LEROY Olivia	« <i>Qui s'inquiète sur l'artificialisation continu des sols depuis 20 ans</i> »	
Mr COURGEAU (remet un pli) :	Observation dactylographiée	n° RP7
Mme BANK (pli remis par tiers) :	Observation dactylographiée	n° RP8
Mme PETITPAS	: Observation dactylographiée	n° RP9
Mme NAHED		
Mr SCOTT	Observation dactylographiée	n° RP10
Mr GUIOT	Observation dactylographiée	n° RP11
Mme POITEVIN		
Association AC2NB	Observation dactylographiée	n° RP12

le samedi 23 décembre 2023 de 9h à 12h : 4 personnes se sont déplacées en permanence :

Mme POIZAT : souligne les problèmes liés au bruit et au stationnement
note l'adresse courriel pour envoyer une observation.

Mr FONTAINES : déjà passé le 27/11. Les places de stationnement prévues dans les nouvelles habitations ne sont pas clairement définies.

Seront-elles payantes ? auquel cas une majorité des véhicules seront sur la voie publique!

Les ronds-points des extrémités de l'avenue de l'Europe, seul axe de désenclavement du site, sont déjà actuellement saturés aux heures d'affluence.

Comment va être géré cet afflux supplémentaire de véhicules.?

Mme FORTUNÈ : Souhaite seulement que les nouveaux résidents puissent vivre correctement avec des normes d'isolation adaptée aux nuisances sonores environnantes, et non pas en isolation standard.

Hors le projet est trompeur... par exemple l'arrête de classification sonore du dossier n'est pas le même que celui du site « Géoportail »?

Mr ROUAST : note l'observation RP 14

le jeudi 28 décembre 2023 de 14h à 17h : 7 personnes se sont déplacées en permanence :

Mr X : souhaite des renseignements sur le dossier
Mme DE FEYSAN : Observation manuscrite n° RP 16
Mme POIZAT : Observation dactylographiée n° RP 17
Mr et Mme RAMBAUD : Observation manuscrite n° RP 18
Mrs LARUELLE : souhaitent que soit repris pour observation personnelle, l'ensemble des remarques faites par « Yvelines Environnement »

sur le registre papier de Noisy le roi (RP n°1), il a été noté :

- 18 observations
- 2 courriers reçus en mairie ont été annexés au registre

V.2.2 - Observations par voie électronique :

Les observations du public pouvaient être adressées par voie électronique à l'adresse courriel suivante :

enquete-publique-urbanisme@noisyleroi.fr

qui a recueilli pour l'ensemble **41** observations .

Beaucoup d'observations reprenant les mêmes commentaires, le CE après regroupement avec celles des PPA restant en suspens, et les siennes propres, a préféré dans le PV de synthèses distinguer les remarques formulées par thèmes (7 + 1 thème « divers ») ce qui l'a amené à formuler les attentes sous forme de questions à la mairie de Noisy le Roi qui y a répondu point par point dans son mémoire en réponse.

Nota :

L'avis de la MRAe tel que le prévoit la réglementation, porte uniquement sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le porteur de projet et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il ne porte pas sur l'opportunité du projet.

Beaucoup d'observations se sont inspirées des demandes de compléments exprimées dans cet avis.

V.3 - Procès-verbal de Synthèse en clôture d'enquête :

Le CE a rédigé un procès-verbal de synthèse des observations (annexe 2).

Il a sollicité la mairie de Noisy le Roi pour l'organisation d'une réunion de remise en mains propres du document lui permettant d'échanger sur celui-ci et sur le déroulement de l'enquête.

Celle-ci a eu lieu le 3/01/2024 dans les locaux de la Mairie de Noisy le roi, avec :

- Le CE Denis UGUEN
- Mme Sylvie BOURDON - Responsable urbanisme-Mairie de Noisy le Roi.

V.4 - Mémoire en réponse au PV :

Après échanges sur le PV lors de cette réunion, la mairie de Noisy le Roi a informé le CE d'être à même de lui adresser un mémoire en réponse dans les 15 jours suivants.

Une vidéo conférence s'est tenue le 16/01/2024 avec le CE et les services de la mairie.

Le mémoire en réponse a bien été reçu le 17 janvier 2024 (consultable en annexe 2).

VI. - ANALYSE des OBSERVATIONS du PUBLIC, avec celles des PPA et commentaires du CE.

Tableau synthétique des observation recueillies sur l'ensemble des supports.

Moyens	Nombre d'Observations
Voie électronique « enquete-publique-urbanisme@noisyleroi.fr »	41
Noté sur registre papier déposé en Mairie de Noisy le Roi	18
Orales pendant les permanences	7
Courriers reçus en mairie	2
Totaux	68

Aucune observation ne conteste formellement l'utilité du projet.

Ce qui suscite les interrogations ou les oppositions sont essentiellement :

- Les nuisances sonores existantes (routière, ferroviaire, aérienne) sur le secteur Montgolfier.
- Les différentes contraintes que représentent un accroissement de la population aussi important (environ 15%) sur :
 - la circulation et le stationnement
 - la saturation des commerces
 - les effectifs municipaux

Compte tenu du nombre d'observations recueillies (68), portant 261 questions ou affirmations diverses, récurrentes pour un bon nombre, certaines répétées mot à mot ou s'apparentant à une pétition approuvant, sans commentaires particuliers, des observations précédemment déposées, et compte tenu des occurrences constatées le CE a mené un travail d'analyse et de dépouillement :

Voir Annexe 1-Tableau de tri des observations.

Les quelques 261 questions posées l'ont amenées à élaborés 8 thèmes (dont un « divers ») qui, a priori, recouvrent les préoccupations exprimées par le public, les PPA et ses propres questionnements.

En voici la liste :

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

Une introduction par sujet fait une synthèse des observations sur celui-ci, sans les citer toutes, mais donne une sélection d'extraits significatifs permettant de poser le thème.

Le tableau du tri ayant permis le classement par thème figure en annexe 1 .

IV.1 - Observations portant sur le thème 1: Nuisances sonores

C'est le sujet le plus évoqué dans les observations (140 récurrences).

La plupart des pétitionnaires considèrent que c'est une zone particulièrement bruyante, enclavée entre la RD307 (55 Obs) et le tram 13 (43 Obs), et survolée par les avions de l'aérodrome de St Cyr (42 Obs), et donc peu propice à la construction de logements, ou alors avec des normes d'isolation acoustique satisfaisante.

3 sources principales de nuisances sonores sont identifiées comme:

A- Au nord Le Tram-Train T13, au sud la RD307

B- L'aérodrome de St Cyr

Thème 1- A) Nuisances sonores du Tram-Train T13, et de la RD307.

* **98** observations ont émis des remarques concernant ce thème 1-A .

la plupart des observations formulées reprenant le même texte (libellé DE n°1-A),il est repris, ci après, dans sa totalité :

DE n°1-A

Notre Association vous fait part des observations suivantes

-l'ensemble de la zone dite Montgolfier est encadrée

*au sud par la RD307 dont la classification en voie sonore routière de catégorie 2 entraîne l'existence d'une bande de nuisance sonore associée de 125m

*au nord par la ligne TRAM13, **pour laquelle aucune classification sonore n'existe**, la ligne ayant été mise en exploitation le 6 juillet 2022 alors que le dernier arrêté de la Préfecture des Yvelines portant classification sonore des voies ferroviaires du Département des Yvelines date du 15 juin 2021

Dispositions applicables aux zones UM/UM* (domaine public ferroviaire)

le mot "bruyant" ne figure que p61/73 article UM2

-en page 61/73 la rédaction du projet est

"Dans les bandes de 30 mètres situées de part et d'autre des voies classées "axe bruyant", des prescriptions d'isolement acoustique pourront être demandées lors de la demande du permis de construire (arrêté du 10 octobre 2000)"

Les voies ferroviaires des Yvelines sont l'objet d'une classification sonore ferroviaire dont l'état en vigueur est celui de l'arrêté préfectoral AP n°78-2021-06-15-00004 daté du 15 juin 2021

La ligne TRAMTRAIN13 n'est pas traitée par ce document qui est d'un an antérieur à la mise en exploitation de la ligne. Cette carence de classification sonore pour la ligne TRAM13 a été mise en évidence par courriel adressé le 11 septembre 2023 à Mme Delphine FOURCADE par Mme Magali FORTUNE-SCHMITT, Elue du Conseil Municipal de Noisy-le-Roi à la suite de la réunion de Municipalité consacrée à ce dossier le 06 septembre 2023 , et par Yvelines Environnement dans le cadre de la consultation des PPA, par courrier daté du 15 septembre (voir copie jointe au dossier de consultation publique)

Cette rédaction de "bande des 30m" fait implicitement référence à une voie ferroviaire classifiée comme source de nuisance sonore ferroviaire de catégorie 4 selon les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996, sans citer de document de référence officiel de classification et par conséquent sans indiquer qu'il s'agit d'une valeur associée à la classification de la ligne GCO, une ligne qui n'existe plus depuis le 28 juin 2019 et a été remplacée le 6 juillet 2023 par une ligne totalement différente appelée T13

Un classement catégorie 4 était en effet affecté à la ligne GCO, avec sa technologie de voie, de rails et de caténaires, son tracé, qui avait son terminus au milieu du territoire de la commune de Noisy, au lieu dit "La Gare" hérité de l'antique ligne dite de Grande Ceinture, son quai unique, et son régime de vitesse d'approche lente lié à ce quai unique, à l'utilisation d'un aiguillage, et à la présence de butoirs forçant une limite précise à la ligne

La nouvelle ligne T13 utilise des technologies complètement différentes de voie, de rails et de caténaire qui ont été entièrement refaits, sa technologie de rames est entièrement nouvelle, son tracé a été étendu aux 50% restants de Noisy, à tout Bailly, et jusqu'à la

Saint Cyr lorsque celle-ci serait définie, situation qui a fait l'objet de mention au sein de la CCCE de l'aérodrome de Saint Cyr l'Ecole et qui fait l'objet d'une plainte devant le Tribunal Administratif de Versailles, la situation d'un local en zone D lorsqu'elle est définie portant des obligations de déclaration dans tous les contrats de vente et de location de locaux y compris professionnels il est demandé par conséquent de définir dans le PLU un niveau précautionnel de performance d'isolation acoustique pour le bruit provenant des circulations aériennes de l'aérodrome de Saint Cyr l'Ecole ».

« La prise en compte de l'état de zone de bruit routier, ferroviaire et potentiellement aussi aérien de la zone Montgolfier ».

* YVELINES-ENVIRONNEMENT, lors de la réunion d'examen conjoint du 11/09/2023 (annexé au dossier - § sous chemise D), fais aussi état de ses inquiétudes sur le sujet.

* **La MRAe** dans son avis constate que de :

La RD 307 est classée parmi les infrastructures bruyantes du département des Yvelines en catégorie 2, le tram-train n°13 en catégorie 4.

Il en résulte :

- rue de Verdun un niveau de 50,5 dB(A) le jour et 43 dB(A) la nuit ;
- rue de la Fossé Verte, 55,5 dB(A) le jour et 43 dB(A) la nuit ;
- et avenue de l'Europe au droit de l'Ehpad : 56 dB(A) le jour et 51,5 dB(A) la nuit. (lors d'une période de réduction massive des transports.)

L'ensemble du site du projet Montgolfier est d'ores et déjà exposé à de très fortes nuisances sonores excédant nettement les valeurs l'OMS et alors que le tram train n'était pas en service.

Elle recommande que des des mesures complémentaires soient prises, telles que :

- le recul des bâtiments par rapport aux sources des nuisances .
- un aménagement interne des bâtiments plaçant les pièces de vie (chambre, cuisine, salon) du côté le moins exposé aux nuisances

Le commissaire enquêteur :

Il paraît important de définir la position de la ville, par rapport à l'absence ou l'obsolescence des classements des infrastructures bruyantes, leurs niveaux réels, ainsi que sur les normes d'isolation acoustique qui seront appliquées pour les nouvelles constructions.

* La mairie de Noisy le Roi dans son mémoire de réponse apporte les éléments suivants :

Réponse: la ville va répondre aux obligations d'information sur le bruit en annexant au PLU les documents en vigueur (arrêté relatif à l'isolement acoustique, plan des voies bruyantes) et se rapprocher des services de l'Etat pour se tenir informée des mises à jours à venir.

A noter que la ville prévoit l'implantation de merlons le long de la RD 307, à définir à ce stade

* Commentaires du commissaire enquêteur :

Les trois infrastructures de transport mentionnées (RD307-Tram-train T13-aérodrome de Cyr) sont classées, en fonction de leur niveau sonore, par arrêté préfectoral.

Il n'appartient pas à la commune d'intervenir dans ce classement.

La réglementation ne vise pas à interdire de futures constructions (ce n'est donc pas une servitude d'utilité publique), mais à faire en sorte qu'elles soient suffisamment insonorisées

Le bruit étant, aujourd'hui, considéré comme une nuisance majeure le PLU doit donc prendre en compte, de manière forte, cette composante de l'environnement urbain de manière à ne pas troubler la tranquillité des personnes, ni nuire à leur santé.

Il devra déterminer les conditions permettant d'assurer, entre autres objectifs, la prévention et la réduction des nuisances sonores.

- La RD307 est classée en catégories 2 .
- A priori la ligne de Tram-train T13 ne bénéficierait pas du nouveau classement imposé par son changement de statut.
- L'aérodrome de Cyr n'est pas mentionné dans le dossier, et serait lui aussi en attente d'un nouveau classement.

Si les évolutions réglementaires sont actées avant les prises de décisions concernant ce dossier, elles devront être intégrées dans le dossier.

Si elles ne le sont pas, il sera donc nécessaire de procéder à un état « sonore » des lieux et de définir des mesures spécifiques relatives à l'implantation et aux conditions de construction.

Il conviendra donc, pour une bonne compréhension du public, de constituer un dossier « classement sonore » en annexe comportant, non seulement un plan matérialisant les secteurs affectés par le bruit et la référence aux arrêtés préfectoraux, ou à l'état des lieux « sonore » effectué préalablement, mais également une note relative aux prescriptions d'isollements acoustiques renforcées imposés aux aménageurs, qui devront justifier de la prise en compte de la réglementation acoustique.

* Commentaires du commissaire enquêteur :

L'enquête publique porte sur : « *une adaptation du PLU sur le site concerné par le projet* ».

Dans ce cas les modifications que l'on peut apporter au PLU ne peuvent donc concerner que la zone UM* créée pour le projet.

Dans son règlement, au chapitre :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UM

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

Dans le secteur UM* uniquement :

La phrase :

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

sera remplacé par :

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

IV.3 - Observations portant sur le thème 3 : Le stationnement

* 23 Observations ont émis des remarques concernant ce thème , ci-après quelques extraits reprenant des commentaires significatifs :

« *Les places de stationnement prévues dans les nouvelles habitations ne sont pas clairement définies. Seront-elles payantes ? auquel cas une majorité des véhicules seront sur la voie publique!* »

« *la nécessité de revoir à la hausse le nombre de places de stationnement du projet, actuellement moitié moins (0,63 place/logement) que la simple réalité des utilisations sur Noisy dans sa totalité source INSEE (1,3 place par logement).* »

« *Augmentation de 15% de la population sans adaptation des infrastructures de stationnement* »

« *l'idée de n'envisager qu'un parking par « famille » paraît notoirement insuffisant . L'expérience montre que la plupart des foyers comptent 2 véhicules par ménage, à Noisy le Roi* »

« *le projet actuel prévoit 0,63- soit porté au moins à 0,95/logement - parc de stationnement desservant la gare TRAM =170* ».

Lors de la réunion d'examen conjoint il a été noté que le terrain Montgolfier était de fait enclavé entre la route 307 et la voie ferrée du tram 13. Il y aura à prendre en compte Les déplacements, le stationnement et la circulation des ambulances. (EPHAD et résidence senior)

Le commissaire enquêteur :

Il semble opportun de repréciser le nombre de places de stationnement prévu :

- pour les nouvelles constructions (par logement, en sous-sol?, payant?, sur le domaine public?)
- dans le nouveau parking relais (en silo? réservé aux usagers du T13?)
- sur le domaine public.

en fonction des prévisions d'usages (visites, spectacles, usagers du tram...)

* La mairie de Noisy le Roi dans son mémoire de réponse apporte les éléments suivants :

Réponse: le nombre de places de stationnement est réglementé par article 12 du Plan Local d'Urbanisme.

Pour les constructions a usage d'habitation, elles seront réalisées en dehors des voles publiques, en sous-sol ou en aérien en fonction du plan figurant dans l'OAP.

Trois types de stationnement sont prévus dans le périmètre du projet :

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

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

* Commentaires du commissaire enquêteur :

La commune estime que son analyse (1 place de stationnement par logement en accession - 0,5 place de stationnement par logement locatif financé par prêt aidé de l'Etat) sur le nombre de places de stationnement prévu au règlement, au regard des constructions envisagées, est suffisante.

Pour le résidentiel rappelons dans le code de l'urbanisme :

Article L151-36

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, **situées à moins de cinq cents mètres d'une gare** ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut,

nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Le règlement est donc conforme aux préconisations du code de l'urbanisme.

Pour ce qui est du domaine public, les 70/80 places prévues m'apparaissent cohérentes avec l'espace dédié, et avec le parc relais (usagers du T13) et parking public semblent suffisants, pour autant que l'on puisse évaluer précisément la fréquentation à ce stade du projet, pour les usages prévus.

Notons, pour m'en être rendu compte à plusieurs reprises, que le parking actuel est notoirement sur-dimensionné.

IV.4 - Observations portant sur le thème 4 : La circulation routière

* 10 Observations ont émis des remarques concernant ce thème , ci après quelques extraits reprenant des commentaires significatifs :

« Il n'y a pas de plan de circulation, ni d'analyse de l'impact de cette augmentation de la population motorisée sur l'engorgement routier dans ce quartier »

« ne figure nulle part le problème de congestion de la ville qui existe depuis des années et qui sera amplifié par l'ajout de +/- 500 voitures »

Le commissaire enquêteur :

quelle-est l'analyse de la mairie sur ce sujet ?

* La mairie de Noisy le Roi dans son mémoire de réponse apporte les éléments suivants :

Réponse: la ville collabore étroitement avec le département pour prendre en compte l'évolution future de la circulation qu'engendrera le futur quartier Montgolfier.

* Commentaires du commissaire enquêteur :

Pour les avoir empruntés, l'avenue de l'Europe, et le rond-point d'accès direct à la RD 307 sont bien dimensionnés.

L'accès au centre-ville par la rue Geneviève de Galard et plusieurs ronds-points est plus tortueux, mais bien aménagé.

Sur les aménagements routiers que pourraient nécessiter, à terme, le quartier Montgolfier c'est effectivement le département qui est décisionnaire.

IV.5 - Observations portant sur le thème 5 : Commerces, écoles , crèches

* 10 observations ont émis des remarques concernant ce thème , ci-après quelques extraits reprenant des commentaires significatifs :

« ce n'est pas une supérette qui va satisfaire plus de 1000 personnes (engorgement super U) »

« est-ce un transfert de l'école et de la résidence senior? »

« beaucoup de points ne sont pas encore éclaircis concernant les futurs crèche et école, le centre culturel multimodal? ».

« faire des commerces à l'échelle de la ville et non pas du quartier »

« Les commerces du village se meurt, et ceux la? »

Le commissaire enquêteur :

La mairie peut-elle rappeler ces objectifs en matière d'installations de commerces, et les éventuels transferts (école, résidence senior...) programmés.

* La mairie de Noisy le Roi dans son mémoire de réponse apporte les éléments suivants :

Réponse: L'actuel résidence séniors n'a pas vocation à être transférée, la déclaration de projet prévoit une résidence services seniors supplémentaires pour augmenter l'offre sur la commune.

Groupe scolaire et crèche, font l'objet d'une étude globale à l'échelle de la ville, le choix du type d'équipement et de son emplacement n'est pas encore arrêté.

Dans le même esprit, la ville mène avec la chambre du commerce une étude sur l'implantation et les besoins en nouveaux commerces.

C'est pourquoi la ville va remplacer dans l'OAP en pages 7 et 12 le terme « équipement scolaire » par « potentiellement un équipement scolaire ».

* Commentaires du commissaire enquêteur :

Ce sont bien sur « des projets en devenir » qui ne dépendent pas uniquement des souhaits de la Commune.

Pour certains d'entre eux, il est vraisemblable et souhaitable que la commune associe, autant que faire se peut, ses administrés aux choix possibles

IV.6 - Observations portant sur le thème 6 : Environnement

* 7 observations ont émis des remarques concernant ce thème .

Préalablement l'association YVELINES-ENVIRONNEMENT, lors de la réunion d'examen conjoint du 11/09/2023 (annexé au dossier - § sous chemise D) signale que le secteur concerné, est situé dans une zone trois fois classée :

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

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

ci-après quelques extraits périmètres des commentaires significatifs :

« C'était un village a la campagne....Contre cette densification »

« Trop de densité dans le projet »

« seulement 25% en pleine terre, c'est peu »

« séparatif des bâtiments 5m avec vues, 3m sans vu, c'est inadmissible »

« Compte tenu des distances rapprochées des constructions, combien d'arbres de hautes tiges pourront être plantés sur cette zone de plus de 7 hectares ? »

« Pire - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ».

« Masquer les bâtiments a la vue depuis la plaine de Versailles - Immeubles trop proches - 50% en bâti , trop élevé - 25% pleine terre pas assez »

« Les toitures terrasses végétalisées ne sont pas une panacée dans le temps long. Mieux vaut des toitures à deux pentes qui correspondent plus au bâti rural local, en particulier vu de la Plaine de Versailles classée. »

Le commissaire enquêteur :

Les modifications du règlement du PLU sont-elles en cohérence avec les prescriptions des différents sites classés concernés ?

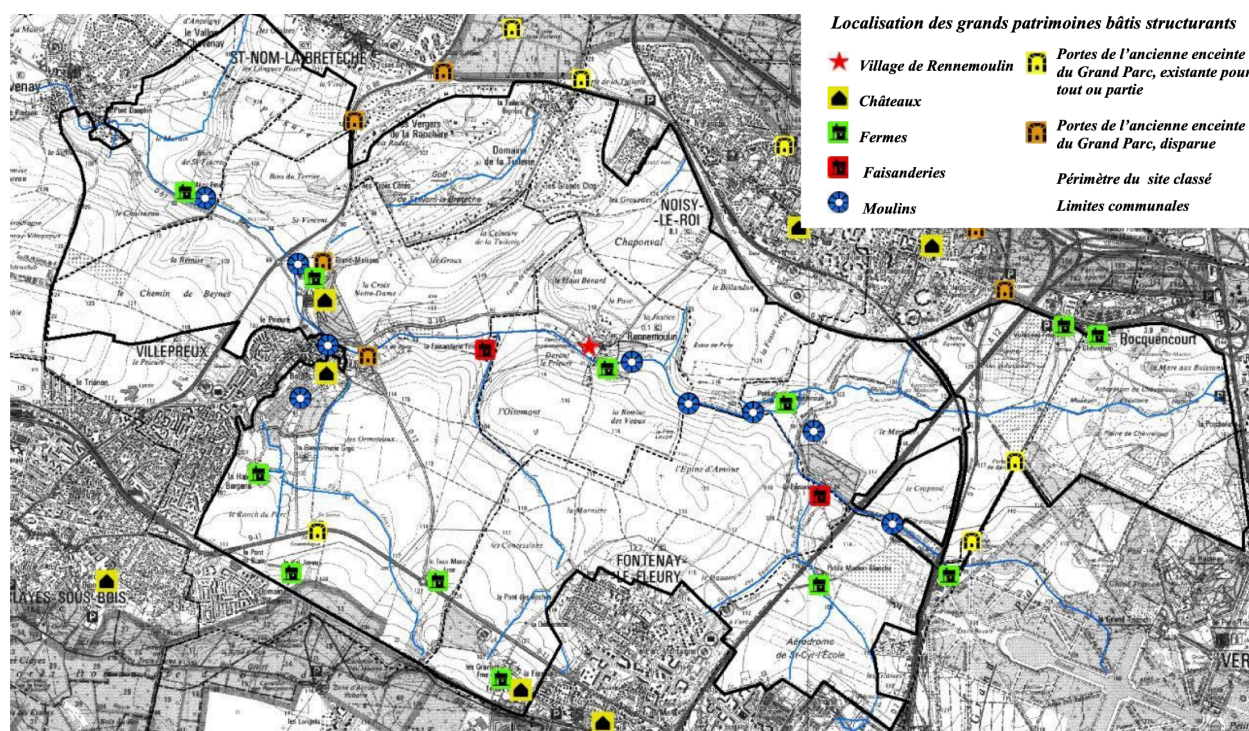
* La mairie de Noisy le Roi dans son mémoire de réponse apporte les éléments suivants :

Réponse: bien que le quartier Montgolfier ne soit pas dans le périmètre du site classé de la Plaine de Versailles, la ville collabore étroitement depuis le début du projet avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles (ABF) pour s'assurer de sa cohérence avec les prescriptions des différents périmètres de protection concernés et limiter son impact visuel depuis la Plaine.

A noter que la ville prévoit l'implantation de merlons le long de la RD 307, à définir à ce stade.

* Commentaires du commissaire enquêteur :

Effectivement, il apparaît que ce quartier n'est pas directement concerné par le site classé de la plaine de Versailles, ni par d'autres périmètres de protection.



Sans doute peut-il être concerné par des problèmes de co-visibilité.

Toutefois lors de la réunion d'examen conjoint, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (ABF), n'a pas soulevé de problèmes particuliers concernant ce sujet. Il me semble souhaitable que cet organisme, garant du respect des prescriptions Patrimoniales, continue à être associé au projet, jusque et y compris pour les permis de construire.

Pour ce qui se rapporte à la densification de la ville, rappelons que Noisy perd de sa population depuis plusieurs années, qui de plus vieillit.

Au regard de ce constat, il faut rappeler le manque crucial de logements en Région Parisienne, ainsi que l'état de carence de la ville en matière de logements sociaux.

IV.7 - Observations portant sur le thème 7 : Hauteur des bâtiments

* 16 observations s'inquiètent aussi de la nouvelle hauteur des constructions qui passent de 11 à 14 mètres, surtout dans ce contexte de sites classés :

« Les hauteurs maximum admissibles ne peuvent s'apprécier que par une simulation de vues paysagères à partir de la Plaine de Versailles »

« il est demandé que le PLU impose que la hauteur des bâtiments, en cohérence avec la définition R+2+A ne dépasse pas 12m »

« Les 11ml doivent être respectés »

« Pas de règles pour les bâtiments et équipements publics (hauteur) »

Le commissaire enquêteur :

Idem précédemment

* La mairie de Noisy le Roi dans son mémoire de réponse apporte les éléments suivants :

Réponse: bien que le quartier Montgolfier ne soit pas dans le périmètre du site classé de la Plaine de Versailles, la ville collabore étroitement depuis le début du projet avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles (ABF) pour s'assurer de sa cohérence avec les prescriptions des différents périmètres de protection concernés et limiter son impact visuel depuis la Plaine.

* Commentaires du commissaire enquêteur :

C'est la même analyse que précédemment.

IV.8 - Observations portant sur le thème 8 : Divers

* 8 observations ont émis des remarques diverses, ci-après quelques extraits reprenant des commentaires significatifs :

1- les circulations douces vers ce quartier qui ne sont pas précisées :

« Liaison pédestre par le PN accidentogène (faire un tunnel sous les voies). »

« Risque pour relier le quartier au centre ville - risque d'accident (enfants et personnes âgées) a la traversée du tram 13 »

Pas de réponse de la part de la mairie de Noisy le Roi.

* Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette traversée est actuellement empruntée.

Je pense que l'exploitant de la ligne train-tram 13 l'a aménagée suivant les normes de sécurité en application actuellement.

2- les services municipaux

« Places au cimetière et augmentation du personnel municipal ? »

« Comment seront collectés les déchets ? »

« bornes électrique dans le nouveau parking ? »

Pas de réponse de la part de la mairie de Noisy le Roi.

* Commentaires du commissaire enquêteur :

Les services municipaux suivront, comme il se doit, l'évolution démographique de la population, ainsi d'ailleurs que les recettes.

3-Pas de réponse à la MRAe . Qu'en sera-t-il de la qualité de l'air (MRAe)

Effectivement La MRAe dans son avis (4) recommande de :

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

Pas de réponse de la part de la mairie de Noisy le Roi.

* Commentaires du commissaire enquêteur :

Compte tenu des émissions additionnelles issues de l'aménagement du secteur Montgolfier, notamment des 350 logements projetés et des déplacements associés, dans un site déjà fortement impacté par la RD 307, les préconisations de la MRAe me semblent pertinentes :

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

Dans son mémoire en réponse la Mairie de Noisy le Roi fait part d'incohérences sur certains documents qui proposent de rectifier suivant les textes ci-après :

AUTRES

Nous avons relevé des incohérences sur les documents suivants :

A/ sur le « Règlement graphique UMO » annexe au PLU:

1/ dans le dernier paragraphe de la légende le texte « règles d'implantations des bâtiments » par

« règles minimales d'implantation des bâtiments »

2/ la légende graphique fait apparaître une discontinuité sur la partie en bas à droite du a une erreur matérielle, la ville comblera ces discontinuités.

B/ sur le règlement écrit de la zone UMO, « Dans le secteur UMO et UMOa : . En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront en retrait de 3 m. »

Il manque également la précision de retrait minimum. La règle devrait être « En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront en retrait de 3 m minimum de l'alignement actuel ou futur. »

ARTICLE UMO 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UMO et UMOa :

Les constructions s'implanteront selon les règles prévues dans le règlement graphique.

En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront en retrait de 3m.

Le recul se mesure en partant du nez des balcons ou de la façade lorsque celle-ci ne comporte pas de balcon.

Le surplomb des balcons sur l'espace public est interdit.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur UMOb:

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les limites mitoyennes avec la zone UM.

Il n'est pas fixe de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UMO 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toute la zone UMO, à l'exception du secteur UMOb:

Les constructions s'implanteront selon les règles prévues dans le règlement graphique.

En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront en retrait de 3 m minimum.

Le recul se mesure en partant du nez des balcons ou de la façade lorsque celle-ci ne comporte pas de balcon.

Il n'est pas fixe de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En secteur UMOb:

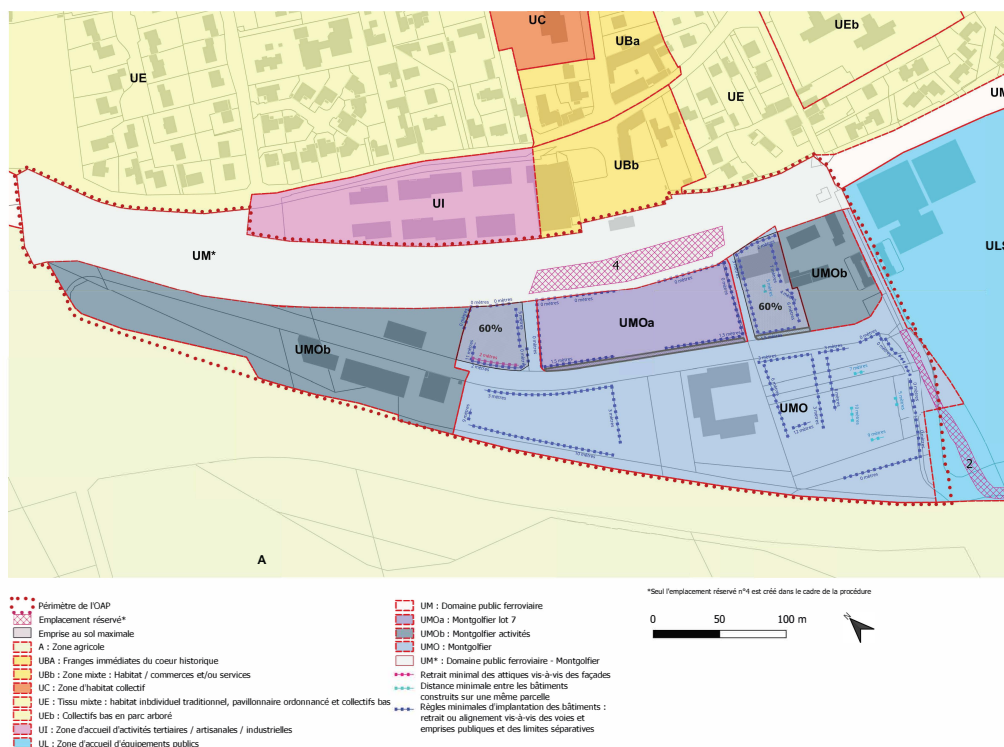
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de 5 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UMO 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Dans toute la zone UMO, à l'exception du secteur UMOa:

Les constructions s'implanteront selon les règles prévues dans le règlement graphique.

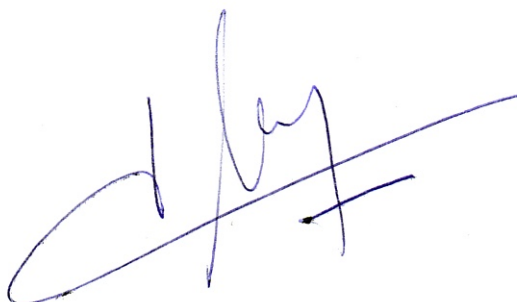


a Montigny le Bretonneux

Le commissaire enquêteur

le 24 janvier 2024

Denis UGUEN



_____ Fin de la 1^{ère} partie _____

LISTE DES ANNEXES ET PIÈCES JOINTES

Pièce jointe n° 1	délibération du conseil municipal	PJ n°1
Pièce jointe n° 2	Décision du tribunal administratif	PJ n°2
Pièce jointe n° 3	Arrêté du maire prescrivant l'enquête	PJ n°31 -33
Pièce jointe n° 4	Copie des avis parus dans la presse	PJ n°41 -42
Pièce jointe n° 5	Certificats d'affichage	PJ n°51 -52
Annexe 1	Tableau de tri des observations	Tableau EXCEL
Annexe 2	PV de Synthèse	A2 -P14 à P28
Annexe 3	Mémoire en réponse de la municipalité	A3 -P30 à P33