



# Plan Local d'Urbanisme

## **BILAN DE LA CONCERTATION**

PLU arrêté par le Conseil Municipal en date du 04/11/2024



# SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	3
MODALITÉS DE LA CONCERTATION.....	4
MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION ET PRISE EN COMPTE DE CELLE-CI DANS LE PROJET DE PLU .....	5
CONCLUSION .....	13
ANNEXES.....	14

# INTRODUCTION

**Par délibération en date du 12 octobre 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme s'appliquant sur l'ensemble du territoire communal.**

À cette occasion, et conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision du PLU, les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus à l'article L. 132-7).

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un projet qui s'inscrit dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré :

- avec la population dans le cadre de la concertation ;
- avec le Conseil Municipal qui débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- avec les Personnes Publiques Associées (État, Région, Département, ...) qui demandent à être associées lors de l'élaboration du projet de révision du PLU (diverses rencontres à chaque grande phase du projet ont d'ailleurs été réalisées afin de présenter les avancées du projet et recueillir les avis).

Document global et prospectif, le PLU doit être à la portée de tous les citoyens. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, et à un contenu adapté à une meilleure compréhension du projet.

C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs a été définie et menée tout au long du processus de révision du Plan Local d'Urbanisme, depuis sa prescription jusqu'à l'arrêt du projet.

# MODALITÉS DE LA CONCERTATION

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil Municipal en date du 12 octobre 2021. La loi n'impose aucune règle en la matière, les choix des modalités de concertation reviennent exclusivement à la commune. Toutefois, il convient de prendre en compte certaines dispositions du législateur et la jurisprudence administrative relative à l'application des articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 (anciennement L.300-2) du Code de l'urbanisme. Ainsi, les modalités de concertation doivent permettre une concertation effective avec le public et :

- se dérouler tout au long de la procédure,
- être suffisante pour permettre une bonne information de la population,
- mettre en place des moyens permettant de recueillir les avis de la population.

La délibération du Conseil Municipal du 12 octobre 2021, portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme a fixé les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition du public, en mairie et sur le site internet de la ville des éléments d'études et d'information selon l'avancée de la procédure.
- Mise à disposition du public en mairie d'un registre spécifique durant toute la phase de concertation.
- Possibilités pour les personnes de faire parvenir des observations par courrier ou via une adresse mail dédiée.
- Informations régulières dans le magazine municipal et sur le site de la Ville.
- Organisation d'au moins deux réunions publiques (concertation, temps d'échanges) pour recueillir les attentes des habitants, présenter les enjeux du PLU et le projet de PADD.

Durant toute la durée de son élaboration, le projet de révision a fait l'objet d'une concertation avec les habitants.

# MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION ET PRISE EN COMPTE DE CELLE-CI DANS LE PROJET DE PLU

Les dispositions mentionnées dans la délibération prescrivant la procédure de révision et définissant les modalités de concertation publique pour la révision du PLU ont été mises en œuvre sous des formes variées. Pour assurer la fois la bonne information du public concernant la démarche et son avancé, des moyens directs de contributions pour les habitants tout au long de l'étude, ou encore des temps forts d'échanges et de participation ont ponctué la démarche.

## 1/ La mise en œuvre de la concertation

---

### LES MOYENS D'INFORMATION MIS EN ŒUVRE

- **Création d'un onglet sur le site internet de la ville** pour mettre à disposition les documents stabilisés, informer le public de l'avancée de la révision, des futures réunions publiques ou encore des moyens d'expression mis à disposition.
- **Publications d'articles et d'informations** dans le magazine de la ville (magazines n° 103 et 106), sur le site internet, et les réseaux sociaux, à la fois pour informer le public de l'avancée des études mais également pour communiquer sur les moyens d'expressions ou encore annoncer les réunions publiques à venir.

### LES MOYENS DE CONTRIBUTION MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

- **Un registre** a été ouvert pour que les administrés qui le souhaitent puissent exprimer leurs attentes et leurs observations. Il a été mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie, aux horaires habituels d'ouverture au public.
- **Création d'une adresse mail dédiée à la révision** permettant aux habitants de contribuer directement à la démarche, de poser des questions, ou encore de faire part de demandes particulières.
- **La possibilité d'envoyer un courrier** en mairie qui est également restée ouverte sur toute la durée des études.

### LES MODALITÉS PARTICIPATIVES DE CONCERTATION

Deux réunions publiques ont été organisées à deux moments clés de la procédure :

- **Une réunion publique le 14/11/2023.** Cette réunion publique a permis de présenter la synthèse du diagnostic, les principaux enjeux qui sont ressortis de cette première phase de l'étude ainsi que les grandes lignes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Cette présentation a été suivie d'un temps d'échanges et de débat avec les participants sur ces orientations qui vont structurer le devenir de la ville pour les 10 à 15 ans à venir.
- **Une réunion publique le 23/09/2024.** Cette deuxième réunion publique a permis de présenter les grandes lignes du dispositif réglementaire (les OAP, le plan de zonage et les principales règles) ainsi que les principales évolutions par rapport à l'actuel PLU. Le temps d'échanges et de questions / réponses qui a suivi a permis aux habitants de réagir et de demander des précisions sur le futur dispositif réglementaire.

## AUTRES RÉUNIONS SPÉCIFIQUES

Au-delà des différents moyens d'information, de contribution et de participation à destination du grand public, la ville a également tenu à organiser des réunions spécifiques avec différents acteurs concernés par la révision du PLU, dont notamment les partenaires publiques. Ainsi, ont été organisées :

- **Deux réunions avec les Partenaires Publics Associés (PPA).** Une première réunion s'est tenue le 06/12/2023. Elle a permis de partager le diagnostic et le PADD. La deuxième réunion qui a eu lieu le 23/09/2024 avait pour objet de partager les grandes lignes du futur dispositif réglementaire (OAP, zonage, règlement). Ces deux réunions ont permis à chaque partenaire publique de réagir sur les documents et d'exprimer ses attentes pour le PLU.
- **Une réunion avec les commerçants, artisans et chefs d'entreprises** le 26 mars 2024. Cette réunion, qui s'est tenue en présence de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles ainsi que le service développement économique de Versailles Grand Parc (VGP) a permis d'échanger sur les grands objectifs à inscrire dans le PLU sur le sujet mais également d'élargir la discussion autour des dispositifs possibles pour accompagner le développement des activités sur la commune.
- **Une réunion avec les représentants des Conseils Syndicaux** le 27 avril 2024. L'objectif de cette réunion était d'échanger avec des acteurs importants de la ville sur la question de l'urbanisme et du cadre de vie. A la suite de cette réunion, les représentants des Conseils Syndicaux ont été invités à se rapprocher du service urbanisme pour prendre en compte les demandes spécifiques à chacun dans le nouveau PLU (2 copropriétés ont fait la démarche).
- **Une réunion a aussi eu lieu avec les agriculteurs** le 30 avril 2024. Elle a porté sur les enjeux spécifiques qui peuvent exister autour de l'activité agricole et au sein de la plaine agricole de Versailles.

## 2/ La prise en compte de la concertation

---

### LES ECHANGES LORS DES REUNIONS PUBLIQUES

Les deux réunions publiques ont permis d'avoir des temps d'échanges privilégiés et directs avec les habitants. Certaines questions ont inévitablement dépassé le strict sujet du PLU. Le tableau ci-dessous reprend les questions, remarques, contributions, qui ont directement concernés le PLU et les éléments de réponses ou leur prise en compte dans le projet de PLU révisé.

Réunion publique du 14/11/2023 :

Questions, remarques, contributions des participants	Eléments de réponse et prise en compte dans le PLU
Comment développer les panneaux solaires et les énergies renouvelables alors que l'ABF bloque ces projets ?	Le PLU permet l'utilisation d'énergies renouvelables type panneaux solaires et encadre leur implantation pour garantir une bonne insertion. Sur ce sujet l'ABF est en train d'évoluer et de s'ouvrir davantage.
A-t-on l'aval de l'ABF pour des projets comme celui de Montgolfier ?	L'ABF est consulté régulièrement sur les grands projets, c'est bien évidemment le cas sur Montgolfier.

<p>Dans le PLU actuel il est indiqué que les panneaux solaires doivent être dans un pan de la toiture mais c'est une absurdité technique.</p>	<p>Ce point a été ajusté au PLU de manière à faciliter la mise en œuvre des panneaux solaires.</p>
<p>Quelle est la vision démographique pour ce PLU ? Quelle projection de population ?</p> <p>Qu'entend-on derrière la notion d'équilibre entre renouvellement et développement ?</p>	<p>L'objectif de ce PLU est de rester une ville à taille humaine tout en répondant aux obligations de l'État en matière de production de logements et notamment de logements sociaux. L'idée est de construire où il y a des opportunités (Montgolfier par exemple), tout en préservant l'identité des quartiers existants en limitant leur densification.</p> <p>Le PLU doit permettre en priorité de construire sans consommer d'espaces naturels ou agricoles. Un diagnostic foncier a été réalisé et a permis d'identifier les possibilités en zone urbaine (Montgolfier, site de la gendarmerie, une partie du foncier des grandes propriétés, etc.) qui seront mobilisées. Le site Chaponval sera lui regardé à plus long termes.</p>
<p>Pour le déménagement de la gendarmerie, a-t-on des dates précises ?</p> <p>Pour Chaponval : quelles sont les étapes à venir ?</p>	<p>Concernant la Gendarmerie cela dépend du Département. Une réunion publique sera organisée le moment venu. A ce stade le PLU prévoit et anticipe ce déménagement avec une OAP de « reconversion » de l'actuel gendarmerie.</p> <p>Pour Chaponval l'Etablissement Public Foncier (EPF) a fait l'acquisition des terrains et les réflexions se poursuivent. Toutefois nous sommes sur un projet à plus long termes et à ce stade le secteur est classé en zone AU au PLU.</p>
<p>Pourquoi artificialiser une partie qui ne l'est pas aujourd'hui, qui plus est sur une zone humide, pour l'emplacement de la future Gendarmerie ? N'y avait-il pas d'autres emplacements possibles ?</p>	<p>Le projet de la future Gendarmerie est aujourd'hui très avancé. Il est attendu à la fois par le Département et la Gendarmerie.</p> <p>Concernant la zone humide, il faut avoir à l'esprit que des réflexions sont actuellement menées sur l'ensemble du secteur Chaponval avec l'objectif de désartificialiser cette friche industrielle en intégrant notamment des compensations concernant la zone humide.</p>
<p>La part des logements sociaux est de 13,5% aujourd'hui et l'Etat réclame 25%. Pourquoi parlez-vous d'objectifs à 30 ou 40%</p>	<p>L'objectif est bien de respecter la loi et donc d'arriver à 25% de LLS. Seulement pour y arriver il y a un effet de rattrapage à mettre en œuvre qui oblige à imposer plus de 25% pour les futures opérations. Ainsi le PLU révisé reprend la règle de l'actuel PLU qui impose au moins 30% de LLS pour toute opération de plus de 12 logements.</p> <p>Par ailleurs, il est prévu 40% de LLS à l'échelle du projet Montgolfier, là aussi pour répondre à cette logique de rattrapage et combler le retard qui existe aujourd'hui.</p>

<p>Construire de nouveaux logements et accroître la population c'est aussi accroître la circulation et les problèmes de stationnement.</p>	<p>Le PLU prévoit des règles de stationnement pour toutes nouvelles constructions de manière à ce que le stationnement soit géré et n'impacte pas les espaces publics.</p>
<p>Des rectangles figurent sur la carte du PADD. Quelle est leur finalité ?</p> <p>Doit-on craindre que les règles actuelles qui limitent la densification soient assouplies (hauteurs, etc.) ?</p>	<p>L'actuel PLU n'est pas si restrictif que cela, bien au contraire, et cela pose justement problème.</p> <p>Le nouveau PLU a fait évoluer les règles justement pour mieux encadrer les choses et limiter la densification sur la grande majorité du territoire communal. Les secteurs encadrés sur la carte sont justement les secteurs les plus exposés aujourd'hui à une densification trop forte et pas suffisamment encadrée. Le nouveau PLU vient apporter des gardes fous qui n'ont pas pour objectif de tout figer mais de garantir que les nouvelles constructions respectent l'identité urbaine de chaque quartier.</p>
<p>Les espaces agricoles sont très agréables mais c'est de la grande culture. Est-ce qu'on pourrait diversifier l'activité agricole et la rapprocher de la population ?</p>	<p>Les agriculteurs de la plaine font un beau travail avec la grande culture mais aujourd'hui ils commencent à se diversifier avec du maraichage, des projets avec des associations etc. Donc ça évolue là aussi sur ce sujet. Le PLU révisé intègre cette évolution et permet le maraichage.</p>
<p>On vit dans une aire urbaine plus large que seulement Noisy, et on a notamment des liens avec Bailly. Y a-t-il une démarche identique en cours à Bailly et existe-t-il des échanges avec eux ?</p>	<p>Aujourd'hui nous sommes encore sur des PLU. Mais peut être qu'à terme nous serons obligés de faire un PLUi (PLU intercommunal) à l'échelle de Versailles Grand Parc.</p> <p>Pour ce qui est de Bailly, la ville de Noisy-le-Roi a enclenché une démarche d'étude de la fusion des communes mais cet appel n'a pas été entendu à ce jour.</p>

Réunion publique du 23/09/2024 :

Questions, remarques, contributions des participants	Éléments de réponse et prise en compte dans le PLU
<p>Est-ce que le PLU peut encadrer les circulations, les voiries, ... ?</p> <p>Est-il possible d'incorporer un thème sur les mobilités dans le PLU ?</p>	<p>Le PLU ne gère pas les plans de mobilités et la gestion des flux. Cela va davantage se retrouver dans un plan des mobilités qui a par ailleurs été mis en place. En revanche le PLU réfléchi à la manière d'urbaniser un territoire et pour cela il prend en compte la question des mobilités et de la desserte.</p> <p>Les mobilités sont traitées dans le PLU à travers les règles de stationnement et en particulier le fait d'imposer des stationnements vélos dans une logique de promotion des mobilités douces. Des orientations concernant les mobilités sont également présentes dans les OAP.</p>



<p>Pour le secteur Montgolfier, qu'est-il prévu pour les parkings et la gestion de toutes les voitures ?</p>	<p>Les futures constructions intégreront des parkings conformément aux dispositions inscrites dans le PLU.</p> <p>Par ailleurs, nous sommes en train de définir la contenance d'un futur parking à l'échelle du quartier. Une partie de ce parking sera pour le quartier et une autre sera pour la gare en parking relais.</p>
<p>Le parking SNCF est-il réellement toujours surdimensionné ?</p>	<p>Aujourd'hui ce parking est très utilisé, mais pas toujours à bon escient. Le nouveau parking sera adapté aux besoins autorisés. Par ailleurs, un parking sera également réalisé pour les équipements sportifs sur l'emprise du SIBANO.</p>
<p>La promotion de parkings à vélos est-elle envisagée ?</p>	<p>L'objectif est bien de développer des parkings à vélos en effet. Dans le PLU, il est imposé l'aménagement de locaux vélos largement dimensionnés pour les futures constructions.</p>
<p>Comment la question du bruit et des nuisances est prise en compte ? En particulier sur le secteur Montgolfier.</p>	<p>Au-delà de la législation en vigueur sur le sujet au titre du code de la construction, ou encore des servitudes le long des axes bruyants qui s'imposent, le PLU intègre ce sujet par exemple au sein de l'OAP thématique qualité de l'habitat qui intègre des orientations sur le fait de concevoir des logements qualitatifs pour réduire les nuisances.</p> <p>De plus, l'OAP sectorielle du secteur Montgolfier oriente vers un aménagement prenant en compte les spécificités du site de projet afin justement de limiter les nuisances sonores.</p>
<p>Les quartiers pavillonnaires sont préservés mais on permet une densification des résidences de collectifs.</p>	<p>Le PLU préserve également les résidences de collectifs. Elle préserve en effet les espaces verts de ces résidences qui participent largement de la qualité du cadre de vie de ces ensembles. Le PLU révisé permet uniquement un étage de plus dans un objectif de financement de travaux de rénovations énergétiques pour les copropriétés. Cela reste juste une possibilité offerte par le PLU en sachant que la décision reste bien évidemment dans les mains des copropriétés.</p>
<p>L'esprit village n'est plus là et la densification va empirer les circulations déjà compliquées.</p>	<p>Le projet de PLU est moins permissif que l'actuel PLU. Il encadre davantage les possibilités et limite largement la densification.</p> <p>Par ailleurs, il renforce les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions ou encore la qualité des logements de manière à disposer de logements et de constructions de qualité qui s'insèrent au mieux dans le tissu urbain de Noisy.</p> <p>Bien évidemment il n'est pas possible de mettre sous cloche la ville mais l'objectif de ce PLU est de mettre en place des règles et dispositions permettant de tirer vers le haut la qualité des</p>

	projets et de les encadrer davantage pour une insertion harmonieuse.
Concernant la zone UEb, dans le cadre des extensions de maison, est-il prévu d'éviter que les extensions se mettent en limite d'implantation des voisins ?	<p>Le règlement du PLU impose au moins un retrait d'une des limites séparatives latérales ce qui permet d'éviter les front bâtis opaques et de conserver des percées visuelles.</p> <p>Plus largement, l'objectif du règlement dans cette zone est de permettre des évolutions des constructions existantes, des extensions, dans le respect de la composition urbaine et architecturale de ces ensembles, donc en minimisant l'impact visuel ou pour le voisinage.</p>
Les grandes propriétés seront-elles ouvertes à tous ou serviront-elles à enrichir les propriétaires ?	<p>Ce sont des propriétés privées et qui le resteront. L'objectif n'est pas de les rendre publiques.</p> <p>Cependant, les OAP n'ont pas du tout pour but d'enrichir qui que ce soit. Au contraire, elles viennent ajouter des dispositions spécifiques afin de s'assurer que d'éventuelles futures constructions respectent les caractéristiques paysagères et architecturales de ces ensembles et s'insèrent de manière harmonieuse.</p>
Je n'ai pas vu dans la présentation les dispositions permettant de conserver le végétal.	<p>Le PLU révisé renforce sur de nombreux aspects les outils permettant de préserver le végétal. Cela se traduit par exemple par le renforcement de la part minimum de pleine terre et cela de manière transversale dans toutes les zones.</p> <p>A cela s'ajoute des dispositions graphiques de protections que ce soient des espaces verts protégés ou encore des alignements d'arbres sanctuarisés.</p> <p>Le PLU intègre également des prescriptions et recommandations concernant les essences végétales à privilégier que ce soit pour les arbres mais également les haies.</p>
Où serait implantée la nouvelle gendarmerie ?	<p>La localisation exacte n'est pas encore connue. L'idée était de l'implanter en limite du domaine de la Tuilerie, mais il est possible qu'elle soit englobée dans le futur projet de Chaponval.</p>
En ce qui concerne les poubelles qu'en est-il ?	<p>La question de la collecte des déchets ne se traite pas au niveau du PLU, elle est gérée par l'intercommunalité.</p> <p>En revanche le règlement du PLU intègre des dispositions concernant les locaux poubelles en cohérences avec les préconisations de VGP.</p>

## LES CONTRIBUTIONS VIA LE REGISTRE, LES MAILS ET COURRIERS

Chaque demande exprimée, que ce soit via le registre papier, par mail ou par courrier a été traitée. La prise en compte de ces demandes, lorsque ces dernières concernaient directement le PLU, est détaillée dans le tableau suivant.

Questions, remarques, contributions figurant au registre ou indiqué par mail ou courrier	Eléments de réponse et prise en compte dans le PLU
<p><u>Registre :</u></p> <p>Demande de permettre dans le PLU une pose des panneaux solaires en sur imposition. L'actuel PLU impose qu'ils soient en intégration ce qui est plus couteux et pose des problèmes techniques.</p>	<p>Sur ce sujet le PLU révisé est moins restrictif et donne une plus grande flexibilité afin de faciliter l'implantation de panneaux photovoltaïques.</p> <p>Ainsi, le PLU révisé ouvre par exemple la possibilité d'implanter les panneaux en sur imposition tout en accompagnant cette possibilité d'un certain nombre de recommandations allant dans le sens d'une intégration qualitative des panneaux solaires en toiture.</p>
<p><u>Mail :</u></p> <p>Demande concernant le photovoltaïque.</p> <p>Le photovoltaïque n'est pas mentionné pour les projets publics ou collectifs (grandes résidences). Pourtant, le potentiel photovoltaïque de notre commune est souligné par le diagnostic territorial. Ces projets collectifs ou publics pourraient être plus faciles à maîtriser que les projets individuels, tant du point de vue économique que de leur qualité architecturale, voire de leur usage comme la recharge de véhicules électriques. On peut penser notamment aux toits des bâtiments publics comme aux ombrières de parking.</p> <p>En ce qui concerne le photovoltaïque pavillonnaire, le PLU actuel impose des contraintes fortes.</p> <p>Une plus grande flexibilité est souhaitable, en maintenant une attention spécifique par exemple au Vieux Village et aux toits visibles à partir des axes principaux. Les prescriptions pourraient être précisées en amont avec les Architectes de Bâtiments de France, de manière à faciliter la compréhension par l'habitant.</p>	<p>Par ailleurs, le PLU permet bien évidemment le développement de ce type de système de production d'énergie renouvelable pour des projets publics ou sur du collectif.</p> <p>Enfin, concernant le vieux village des prescriptions architecturales spécifiques sont intégrées au PLU.</p>
<p><u>Mail :</u></p> <p>Demande dans la zone UEb (quartier du Parc) que toute implantation d'une construction et/ou d'une extension respecte une distance d'implantation d'au moins 4 mètres de toute construction voisine.</p> <p>L'objectif étant de laisser un espace entre 2 maisons afin d'éviter la mitoyenneté ente elles.</p>	<p>Le règlement de la zone UEb permet l'implantation des constructions uniquement sur une limite séparative latérale dans la mesure où plusieurs constructions sont d'ores et déjà implantées sur une limite et ce qui permet de garantir un retrait obligatoire sur l'autre limite séparative afin d'éviter les front bâtis et de préserver des percées visuelles.</p> <p>Le retrait minimum imposé est de 4 mètres en cas de façades aveugles et 8 mètres en cas de façades comprenant des ouvertures créant des vues.</p>

<p><u>Mail :</u></p> <p>Demande concernant l'implantation d'un carport.</p> <p>Sur mon secteur, il existerait une règle interdisant toute construction à moins de 5 mètres de la voie publique, et par extension, à moins de 5 mètres de tout espace public.</p> <p>Depuis 2015, le terrain à côté de chez moi est un terrain public et m'interdit la création d'un carport attenant à la maison qui viendrait entre celle-ci et la limite de propriété avec cet espace public.</p> <p>Je souhaiterais que cette règle des 5 mètres s'applique uniquement avec la voie publique afin d'exclure les espaces verts publics tels que celui existant au niveau de mon terrain.</p>	<p>Les carports, au titre du règlement du PLU révisé, sont considérés comme des annexes. A ce titre, ils bénéficient de règles spécifiques dont notamment le fait de pouvoir être implantés dans cette marge de recul par rapport à l'alignement lorsqu'il s'agit d'un espace public autre qu'une voie de circulation (jardin public, placette, sentes, etc.).</p> <p>Ces précisions, dans le cas précis, permettent l'implantation du carport.</p>
<p><u>Mail :</u></p> <p>Demande concernant le fait de garder de la verdure ou de conserver une harmonie générale sur une parcelle spécifique.</p> <p>La parcelle AE57 répond aux deux points précédents et je ne vois rien dans le PLU qui garantisse qu'une future construction ne puisse pas se faire en fond de parcelle alors qu'il y a un alignement des constructions sur les parcelles voisines. De plus une construction en fond de parcelle viendrait supprimer l'îlot de verdure naturel.</p>	<p>Cette parcelle est classée en zone UE, zone pavillonnaire diffus. Le règlement encadre la constructibilité de manière à rester sur des formes urbaines de type pavillonnaire et à préserver des espaces de jardin caractéristiques de ces ensembles.</p> <p>Ainsi, la faible emprise au sol (25%), la règle minimum de pleine terre (55%) ou encore les règles d'implantation (retrait de toutes les limites), permettent de garantir que tout éventuel projet de construction s'accompagne d'un maintien d'espaces de jardin et préservera le cœur d'îlot vert.</p>
<p><u>Courrier :</u></p> <p>Demande concernant le devenir d'un terrain situé chemin de l'Abreuvoir.</p> <p>Soucieux de la préservation de la qualité de vie de notre quartier et de son caractère uniquement pavillonnaire, nous considérons que les éléments suivants doivent conduire à supprimer la possibilité sur l'emprise du 11 chemin de l'abreuvoir de toute construction autre que pavillonnaire.</p>	<p>Ce terrain est situé au sein d'un quartier pavillonnaire est a été logiquement classé en zone UE, zonage qui correspond au pavillonnaire diffus. Le règlement encadre la constructibilité de manière à rester sur des formes urbaines de type pavillonnaire et à préserver des espaces de jardin caractéristiques de ces ensembles.</p> <p>Ainsi, la faible emprise au sol (25%), la règle minimum de pleine terre (55%), la règle de hauteur (6m égout / 9m faitage) ou encore les règles d'implantation (retrait de toutes les limites), permettent de garantir que tout éventuel projet de construction conservera d'une part des espaces importants de jardin, non bâtis, et se fera d'autre part selon des gabarits respectant le caractère pavillonnaire du quartier.</p>

# CONCLUSION

## **En conclusion,**

La volonté d'associer les habitants à la révision du Plan Local d'Urbanisme s'est traduite dans les faits par la mise en place de dispositifs de concertation variés qui ont permis une information en continue durant toute la durée des études, des temps forts d'échanges et de participation, ainsi que la possibilité de faire remonter directement à la ville toutes questions, remarques ou demandes. Les habitants ont ainsi pu s'exprimer sur le projet de ville et sur sa déclinaison réglementaire.

Les réunions publiques ont mobilisé des habitants intéressés et actifs, ce qui a permis d'informer les Noiséens, d'avoir des échanges concrets et directs sur le devenir de la ville, et d'intégrer au sein du projet de PLU une attention particulière sur un certain nombre de leurs préoccupations.

De plus, l'ensemble des contributions particulières exprimées via le registre papier, l'adresse mail, ou par courrier, ont été traitées et prises en compte lorsque cela était possible.

Enfin, au-delà des échanges que la ville a eu avec les partenaires publiques, les réunions complémentaires et spécifiques avec les commerçants, artisans, chefs d'entreprises, les représentants des conseils syndicaux, ou encore les agriculteurs, ont permis d'intégrer, sur des sujets spécifiques, les attentes ou demandes de forces vives du territoire.

Le bilan de la concertation apparait ainsi très positif. Il a permis de mettre en avant les attentes principales des habitants et de conforter le projet de révision du PLU élaboré par l'équipe municipale, en le complétant et en l'enrichissant sur un certain nombre de sujets relevés par les habitants.

**Il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation qui a permis de mener à bien la révision du PLU.**

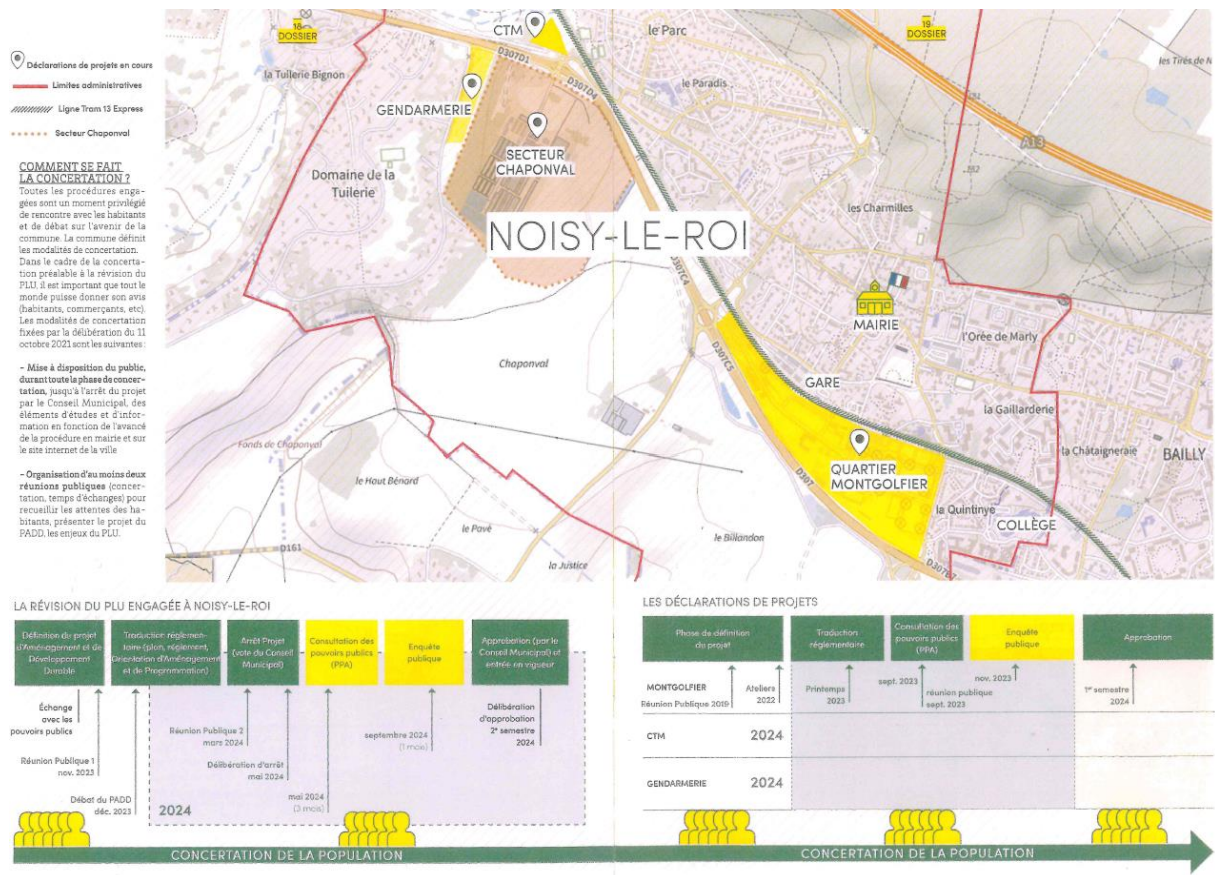
# ANNEXES

Onglet dédié à la révision du PLU sur le site internet

The screenshot shows the website interface for the revision of the Local Urban Plan (PLU) in Noisy-le-Roi. At the top, there is a navigation bar with the logo of Noisy-le-Roi and several menu items: 'MA VILLE ET MOI', 'MES DÉMARCHES', 'ENVIE DE...', 'MAIRIE', and 'DÉMARCHE QUALITÉ'. Below the navigation bar, there is a breadcrumb trail: 'Accueil > Mairie > Urbanisme > Plan Local d'Urbanisme - Révision en cours'. The main heading is 'Plan Local d'Urbanisme - Révision en cours'. There are social media sharing icons and a text size selector. The article content includes a section titled 'RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU' with a sub-section 'Qu'est ce qu'un PLU ?'. It explains that the PLU defines the general orientations for development and regulation of constructions in the city, and that it is revised to take into account the needs of the energy transition and the expectations of the population regarding environmental protection and quality of life. Another section is titled 'Concertation'. To the right, there is a sidebar with 'Réunions Publiques' (Public Meetings) listing two dates: 'Réunion du 14/11/2023' and 'Réunion du 23/09/2024'. Below that, there is a 'Voir aussi' (See also) section with links to 'Plan Local d'Urbanisme en vigueur', 'Enquête publique - Déclaration de projet - Quartier Montgolfier', 'Présentation du service', and 'Assainissement'.

Extrait du dossier PLU dans le Mag n°103

This is an excerpt from the 'Mag n°103' dossier, which is a magazine-style document about the PLU. It features an aerial photograph of Noisy-le-Roi as a background. The text is organized into several columns and sections, each with a yellow header box. The main title is 'GRANDS PROJETS NOISY-LE-ROI DEMAIN'. The sections include: 'En 2023 Noisy-le-Roi continue d'offrir de nouveaux services aux Noiséens et d'anticiper leurs besoins en prenant en compte des exigences nationales. Faisons le point en ce début d'année.'; 'Nouveau quartier sur la ZAC de Montgolfier au sud de la ville' with a sub-section 'A partir des ateliers organisés en 2021 et 2022 par le maire, la définition du quartier entre dans sa phase finale avec les acteurs privés et les équipes municipales. Prochainement, une lettre d'information sera envoyée à chaque foyer noiséen pour donner les derniers éléments du projet sur ce quartier. S'agissant de l'impact sur l'environnement de ce nouveau quartier, une enquête publique sera organisée en 2023 pour s'assurer de la conformité du projet.'; 'Pôle médical du Cèdre' with a sub-section 'Le succès du pôle médical lancé par le maire en 2021 a montré la pertinence de créer un nouveau pôle de médecine pour renforcer l'offre de soins à Noisy-le-Roi. L'implantation de ce cabinet est prévue en 2023, au-dessus de l'actuelle Poste.'; 'Circulation douce' with a sub-section 'En pages 22-23, vous trouverez les derniers schémas pour la mise en place de la circulation douce. Elle répond aux besoins actuels de la transition écologique et de la sécurité des cyclistes.'; 'Projet du secteur Chaponval et révision du PLU' with a sub-section 'La ville de Noisy-le-Roi a lancé en Conseil municipal la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU). Beneficiant du secteur dit de Chaponval au sud-ouest de la ville, magnifique espace de 28 hectares dont 20 sont potentiellement aménageables, la ville de Noisy-le-Roi se doit d'y consacrer un projet digne de son potentiel social, économique et écologique. Dans ce but, un colloque Chaponval 2030 a été tenu le 16 octobre 2023 en réunissant les parties prenantes, comme les élus, les urbanistes, les associations et les institutions afin qu'elles exposent les regards et perspectives possibles pour un futur projet sur les 28 ha de « Chaponval ». Depuis ce colloque, la ville de Noisy-le-Roi a travaillé, avec l'entremise de l'Établissement Public Foncier de Île de France, l'acquisition de ce secteur auprès de ses propriétaires. L'année 2023 sera donc la dernière du Projet Chaponval afin de déterminer ses cadres des charges avec les habitants, les pouvoirs publics et les parties prenantes concernées.'; 'LE PLU, QU'EST-CE QUE C'EST ?' with a sub-section 'Le PLU est un document réglementaire et stratégique qui permet aux communes, et aux EPCI qui en ont la compétence, d'élaborer un projet global qui intègre les dimensions de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements urbains dans le respect des enjeux de développement durable et de l'identité du territoire. L'évolution des enjeux dans ces différents domaines, depuis bientôt 15 ans, justifie qu'une réflexion soit relancée sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune. C'est le secteur de Chaponval, 28 hectares dont 10 hectares en zone naturelle, qui comporte aujourd'hui les plus grands enjeux de transformation et la commune doit y garantir un aménagement maîtrisé, dans le temps et dans l'espace, selon les intérêts du territoire et de ses habitants. La révision du PLU qu'il est proposé au conseil municipal de prescrire, aura les objectifs suivants: • Maîtriser l'urbanisation de la commune, notamment au regard du contexte et de l'attractivité. • Favoriser un urbanisme respectueux de l'histoire de la commune et de l'identité de ses quartiers. • Préserver le cadre de vie des secteurs résidentiels et le dynamisme du centre village. • Intégrer le projet engagé sur le secteur Montgolfier dans la réflexion générale. • Réfléchir au devenir du site Chaponval avec l'objectif de valoriser ce secteur. • Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi. • Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques. • Inscrire la transition énergétique et l'adaptation aux changements climatiques dans la réflexion. • Prendre en compte les nouvelles dispositions législatives et réglementaires supra communales'. 'Concertation' with a sub-section 'Durant toute la phase de concertation les modalités d'association de la population seront, à minima, les suivantes: • Mise à disposition du public, en mairie et sur le site internet de la ville des éléments d'études et d'information selon l'avance de la procédure. • Mise à disposition du public en mairie d'un registre spécifique durant toute la phase de concertation. • Possibilités pour les personnes de faire parvenir des observations par courrier ou via une adresse mail dédiée. • Informations régulières dans le magazine municipal et sur le site de la Ville. • Organisation d'au moins deux réunions publiques (concertation, temps d'échanges) pour recueillir les attentes des habitants, présenter les enjeux du PLU et le projet de P.A.D.D. dans le respect des conditions sanitaires applicables au cours de la procédure.'



Affiches annonçant les réunions publiques

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**1<sup>ère</sup> RÉUNION PUBLIQUE RÉVISION DU PLU**

**MARDI 14 NOVEMBRE 2023**  
à 20h00 aux Anciennes Ecuries

NOISY-LE-ROI [www.noisyleroi.fr](http://www.noisyleroi.fr)

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2<sup>ème</sup> RÉUNION PUBLIQUE RÉVISION DU PLU**

**LUNDI 23 SEPTEMBRE 2024**  
à 20h00 aux Anciennes Ecuries

NOISY-LE-ROI [www.noisyleroi.fr](http://www.noisyleroi.fr)