



Michel ABAUTRET  
Commissaire enquêteur

Versailles, le 18 décembre 2009

# Rapport d'enquête publique

## Modification du Plan Local d'Urbanisme

### de la commune de Noisy Le Roi

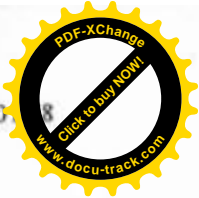
Références : - Arrêté N° 23/2009 du Maire de Noisy Le Roi en date du 7 octobre 2009.  
- Dossier d'enquête publique relatif au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noisy Le Roi.

#### **1 Préambule**

Par délibération en date du 2 février 2009, le Conseil Municipal de la commune de Noisy Le Roi a arrêté le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 4 avril 2007.

Cette modification poursuit 2 objectifs :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone AUC conformément aux objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Procéder à des adaptations mineures du règlement des autres zones urbaines pour introduire, d'une part des dispositions législatives et réglementaires survenues depuis l'adoption du PLU en 2007, d'autre part des dispositions liées à la qualité environnementale et aux économies d'énergie.



Le dossier présenté à l'enquête publique comportait :

- 1- Les documents du PLU en vigueur, approuvé le 4 avril 2007 :
  - Le rapport de présentation,
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
  - Le plan de zonage,
  - Le règlement,
  - Des annexes (servitudes, réseaux.....)
  - L'avis des collectivités et organismes associés ou consultés
- 2- Les documents relatifs au projet de modification du PLU :
  - Le plan de zonage modifié (la seule modification étant le changement d'appellation de la zone AU du Cornouiller qui devient zone AK),
  - La présentation des modifications apportées au règlement de toutes les zones urbaines de la commune avec leurs justifications,
  - Le règlement modifié pour chaque zone urbaine.

**Ce dossier est complet**

## **2 Principaux textes applicables**

- Code Général des Collectivités Territoriales,
- Code de l'Urbanisme,
- Code de l'environnement,
- Loi n° 2000-1208 du 13 septembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, (article L.121-1 du code de l'urbanisme)
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
- Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)
- Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages, (article L.111-1-1 du code de l'urbanisme)
- Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 portant modification du Code de l'Urbanisme,
- Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 et ses décrets d'application relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre

## **3 Contenu de la modification du PLU**

### **3.1 Zone AUC du Cornouiller**

Le secteur du Cornouiller a été classé en zone à urbaniser AU dans le PLU approuvé le 4 avril 2007, dans l'attente de l'aboutissement des orientations d'aménagement prévues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ces orientations d'aménagement se divisent en trois grands objectifs :

- Renforcer l'offre d'équipements publics en profitant du fort potentiel que représente, au nord du secteur, le quartier pavillonnaire de la Quintinie,
- Renforcer l'offre de logements en favorisant une certaine mixité,
- Accueillir la nouvelle Gendarmerie, les capacités de la Gendarmerie actuelle devenant insuffisantes.



La présente modification a pour but d'instaurer les conditions réglementaires nécessaires pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone par une nouvelle appellation dans le PLU (zone urbaine UK) et par l'élaboration d'un règlement de zone.

### 3.2 Modifications apportées aux règlements des zones urbaines

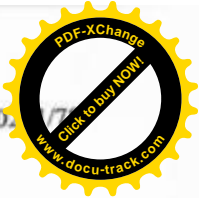
Ces zones urbaines sont toutes des zones dont la vocation peut différer selon le type de bâti mais les modifications apportées à leur règlement n'ont aucune incidence sur leur vocation, leur délimitation et ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD.

Ces modifications sont justifiées :

- d'une part par la nécessité de mettre les règlements des zones en conformité avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires,
- d'autre part de remédier à quelques difficultés d'application apparues depuis l'approbation du PLU en 2007.

#### Principales dispositions

- Instauration d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application du Code de l'Urbanisme (article 2),
- Ajout de dispositions concernant le réseau d'eau potable en conformité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre (mise en place obligatoire de disconnecteurs sur le réseau et interdiction de branchement non destiné à desservir une construction existante ou autorisée),
- Déclaration d'ouvrage obligatoire en mairie pour les prélèvements d'eau, puits et forages à usage domestique conformément au Code Général des Collectivités Territoriales (articles L2224-9 et suivants),
- Ajout, en conformité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre, de plusieurs prescriptions concernant :
  - o Les eaux usées (interdiction d'un assainissement autonome sauf impossibilité technico-économique),
  - o Les eaux pluviales :
    - Le débit de ruissellement généré doit être inférieur à 1l/s/ha pour toute nouvelle opération de construction ou d'aménagement sur un terrain déjà construit, aménagé ou un terrain naturel dont cette opération tend à aggraver l'imperméabilisation,
    - Interdiction des puits d'infiltration pour l'évacuation des eaux pluviales autres que celles de toiture,
    - Maîtrise du ruissellement pour les terrains d'une contenance inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
    - Autorisation des cuves à fuel ou à gaz à condition qu'elles soient enterrées et à double paroi.
- Modification des articles relatifs à l'implantation des constructions sur une même parcelle ou par rapport aux limites séparatives. Ces articles prévoient des marges de recul différentes selon la nature des pièces, alors que le Code de l'Urbanisme interdit désormais la fourniture de plans intérieurs susceptibles de renseigner sur la distribution des constructions,
- Ajout de dispositions, différentes selon les zones, concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11 du règlement) :



- Autorisation de panneaux solaires en toiture mais fixation de règles d'installation pour ne pas porter atteinte à l'environnement urbain et paysager,
- Dispositions relatives au choix et aux traitements des façades,
- Autorisation de toitures terrasses, parti architectural particulièrement adapté aux constructions collectives, et réglementation de leur hauteur. Le relevé d'acrotère permet de diminuer l'impact des installations techniques,
- Interdiction d'installer des antennes et paraboles en façade,
- Clôtures soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal conformément à la réforme du Code de l'Urbanisme d'octobre 2007. Cependant, la reconstruction partielle, à l'identique des murs édifiés avant la date d'approbation du PLU est admise pour garantir une homogénéité architecturale,

- Modification des conditions de réalisation des aires de stationnement (article 12) : pour être en conformité avec la réforme du Code de l'Urbanisme d'octobre 2007. En effet, la surface par logement ne peut plus être demandée et seuls le nombre de logements et la surface hors œuvre nette globale sont désormais exigés.

#### **4 Déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 2 novembre au jeudi 3 décembre 2009 inclus à la mairie de Noisy Le Roi.

L'information effective du public a été réalisée par voie d'affichage 15 jours avant le début de l'enquête sur les panneaux officiels de la commune et dans 2 journaux diffusés dans le département.

Lors des 4 permanences que j'ai assurées en mairie, j'ai rencontré 10 personnes, certaines sont simplement venues prendre connaissance du projet de modification du PLU sans faire d'observations, d'autres ont présenté des problèmes particuliers sans lien direct avec l'objet de l'enquête.

##### **Registre d'enquête**

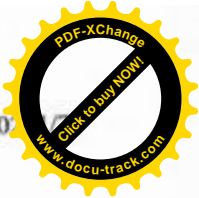
Il comporte 2 observations:

*« Dans le cas de panneaux solaires (production d'eau chaude), la pose d'un ballon d'eau chaude n'est pas abordée.....De même, les éoliennes n'ont pas été traitées et leur impact sur l'environnement n'est pas neutre. »*

**Commentaire :** En l'absence de dispositions réglementaires concernant ces installations (fourniture d'énergie solaire, éoliennes), il serait utile de les soumettre à déclaration préalable (même disposition que pour les clôtures) tout en maintenant, dans le règlement des zones, les règles d'intégration architecturale des panneaux solaires sur les toitures.

*« Le 'Domaine du Parc' est inclus dans la zone UE.....mais le domaine possède également un cahier des charges, parfois plus restrictif, qui s'impose aux 504 propriétaires du domaine.....Nous souhaitons qu'il y ait cohérence entre les règles UE (a,b) du PLU et ce cahier des charges.....Nous souhaitons harmoniser le PLU et le cahier des charges du domaine au niveau des clôtures et des abris de jardin. »*

**Commentaire :** Le règlement de la zone UE s'applique à l'ensemble de la zone, le cahier des charges du 'Domaine du Parc' est un document d'ordre privé qui n'est applicable qu'au domaine.



Le problème qui, semble-t-il, se pose surtout pour les clôtures et abris de jardin, pourrait être examiné par la Commission Urbanisme avant approbation du règlement de cette zone.

Correspondance reçue

- Lettre de la Société Civile Foncière L.MOREUX en date du 3 décembre 2009 avec l'observation suivante :

- Ajouter le mot 'nature' à l'article 2 du règlement de la zone AU (Chaponval) pour lire *« Les équipements et les constructions nécessaires aux activités pédagogiques, de formation et/ou de loisirs liés à l'horticulture, à l'agriculture, à la nature et à l'environnement. »*

Commentaire : L'ajout de ce mot ne me paraît pas utile car, dans le règlement modifié de la zone, pour préciser le type d'activités, les termes 'type jardinerie' ont été ajoutés.

- Lettre de Monsieur Alain Pandolfi en date du 3 décembre 2009 avec les observations suivantes :

*« Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU ne peut être mise en œuvre que si celle-ci n'a pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable... .. »*

*..... Il me semble que les modifications envisagées ne peuvent constituer de simples ajustements, mais qu'en revanche, elles caractérisent bien une atteinte à l'économie générale. »*

Commentaire : **Je ne partage pas cet avis.**

Les modifications envisagées, d'une part sont rendues nécessaires par la prise en compte d'évolutions dans la réglementation d'urbanisme, d'autre part constituent des adaptations mineures qui ne modifient en aucune manière la destination et le périmètre des zones du PLU et qui n'apportent aucun changement aux listes des activités autorisées ou interdites dans chaque zone. **Il n'y a donc pas d'atteinte à l'économie générale du PADD.**

Par ailleurs, il n'y a pas de réduction de zone agricole (A), naturelle (N), ou d'un Espace Boisé Classé (EBC) ou d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Il n'y a pas, non plus, de risque important de nuisance supplémentaire.

**Le choix de la procédure de modification est donc justifié ; cette procédure est conforme à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.**

*« ... l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUC, qui est interdite par le PLU de toute construction, me semble traduire désormais pour le moins un infléchissement sensible du parti d'aménagement sinon un nouveau parti d'urbanisme.*

*Ce qui justifie à mon sens l'atteinte à l'économie générale du plan et ce qui empêche le recours à la procédure de modification. »*

Commentaire : L'urbanisation de la zone AUC n'est pas interdite puisque cette zone a été classée en AU par le PLU approuvé le 4 avril 2007, **dans l'attente** de l'aboutissement des orientations d'aménagement prévues par le PADD.

Le secteur du Cornouiller constitue l'un des quatre 'grands secteurs de projet' sur le territoire de la commune pour répondre aux besoins en logements et en équipements.

**L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est donc conforme aux objectifs du PADD.**



*« Un préambule a été rajouté dans le règlement de zone pour les zones UAa, UAb et UAc, alors que ce préambule n'existait pas antérieurement.*

*Les vocations des trois zones composant la zone UA ont donc été précisées, sans qu'aucun élément du PLU initial ne vienne justifier la vocation de ces zones. »*

Commentaire : Il n'y a aucun préambule dans le règlement modifié de la zone UA, ni d'ailleurs dans le règlement modifié des autres zones urbaines.

Il y a uniquement un préambule, pour chaque zone, dans le document mis à l'enquête publique, qui présente les modifications apportées aux règlements des zones (ancienne règle, nouvelle règle et justification de la modification).

La vocation de la zone UA, destinée à recevoir du commerce, du logement et des activités, n'a pas évolué (aucune modification des articles 1 et 2).

On peut rappeler la disposition inscrite dans le PLU en vigueur : *« Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (article 2) sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement. »*

*« Il est prévu de modifier l'article UA8 en diminuant la distance entre l'implantation de constructions non contiguës, à 4 mètres au lieu des 8 mètres prévus par le PLU »*

Commentaire : Cette observation n'est pas exacte.

La distance entre bâtiments n'est pas ramenée à 4 mètres mais doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute ( $L=H$ ), donc sans changement par rapport à la règle en vigueur.

Seule la distance minimale à respecter est ramenée de 8 mètres à 4 mètres pour prendre en compte les parcelles de petite taille.

Cette mesure est acceptable car, pour les petits terrains, il est difficile de respecter une distance minimale de 8 mètres entre les constructions.

*« Dans le deuxième paragraphe de l'article UA8, la modification prévoit d'imposer un minimum de 4 mètres pour les constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues »*

Commentaire : Cette observation n'est pas exacte.

Cette disposition du règlement est déjà en vigueur et n'est pas modifiée : **«  $L=H/2$  avec un minimum de 4 m »**

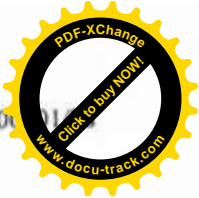
Seule la rédaction a été corrigée pour être en conformité avec la réforme du Code de l'Urbanisme d'octobre 2007. Le texte : *«... qui ne comportent pas de baies de pièces habitables ou de pièces de travail »* est remplacé par : *«... qui ne comportent pas de vues »*.

*« La modification du PLU envisage de réglementer dans l'article UA10 du règlement, la hauteur des constructions à l'acrotère pour les toitures terrasses dans le secteur UAc »*

Commentaire : Le secteur est déjà entouré de toitures terrasses et il convient, dans la zone UA<sub>c</sub>, de réglementer leur hauteur pour garantir une harmonie avec le bâti environnant.

Admettre une hauteur d'acrotère de 0,50 m est une bonne disposition qui permet de diminuer l'impact des installations techniques (traitement d'air, climatisation...).

*« Il est prévu de modifier l'article UA12 en supprimant le calcul du nombre de places de stationnement selon la taille des logements créés, et en exigeant désormais une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de SHON avec au minimum une place par logement »*



Commentaire : Cette modification est proposée :

- d'une part pour être en conformité avec la réforme du Code de l'Urbanisme d'octobre 2007. La surface par logement ne peut plus être demandée ; seuls le nombre de logements et la surface hors œuvre nette globale sont exigés,
- d'autre part pour assouplir les règles de stationnement trop strictes en centre bourg ancien.

*« Il est prévu de modifier l'article UA13 du règlement du PLU en portant le nombre d'arbres exigibles par 150 m<sup>2</sup> de terrain, au lieu des 50 m<sup>2</sup> de terrain initialement exigés »*

Commentaire : Il s'agit là d'un assouplissement des règles de plantation des arbres tout en garantissant le maintien d'un caractère relativement vert et paysagé entre les constructions, même sur de petites parcelles.

## **5 Conclusions**

Le Conseil Municipal de la commune de Noisy Le Roi a présenté un projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 4 avril 2007.

Cette modification a pour objectif :

- d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUC conformément aux orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- de procéder à des adaptations mineures du règlement des autres zones urbaines pour introduire, d'une part des dispositions législatives et réglementaires survenues depuis l'adoption du PLU en 2007, d'autre part des dispositions liées à la qualité environnementale et aux économies d'énergie.

Les modifications proposées dans ce projet ne comportent aucun risque grave de nuisances et n'affectent en rien la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels.

**En conséquence, je donne un avis favorable au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme présenté par le Conseil Municipal de la commune de Noisy Le Roi.**

Les quelques recommandations mineures, suite aux observations recueillies lors de l'enquête publique, pourront être examinées par la Commission Urbanisme de la commune avant l'approbation définitive du projet.

Michel Abautret

Commissaire enquêteur