



---

## Remarque sur le projet de modification du PLU

---

À partir de Isabelle Maguin <isabelle.maguin@gmail.com>

Date Mer 19/03/2025 10:27

À enquete-publique-urbanisme@noisyleroi.fr <enquete-publique-urbanisme@noisyleroi.fr>

 1 pièce jointe (41 Ko)

Version diffusée 2025 PLU\_retour I Maguin.docx;

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint mes remarques en espérant qu'elles soient prises en compte.

Bien cordialement,  
Isabelle Maguin

Nom : MAGUIN  
Prénom : Isabelle  
Adresse : 27 résidence de la Gaillarderie, 78590 Noisy le roi

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

Dans ce document, je reprends à mon compte les observations suivantes dont le détail et l'argumentation se trouvent dans les dossiers d'Observations et Remarques des PPA et j'ajoute quelques commentaires personnels.

La ville de Villepreux émet 2 alertes que je partage totalement :

1. Alerte sur l'absence de tout diagnostic, analyse et prospective quant à la possible saturation de la station d'épuration de Villepreux et les risques de dégagement des eaux non traitées dans le ru de Gally lors des crises d'afflux pluvial.
2. Alerte sur l'absence de tout diagnostic, analyse et prospective et toute démarche de vigilance d'aggravation des engorgements routiers de la RD 307 à partir du Carrefour de La Tuilerie.

La ville de Saint Nom la Bretèche émet un commentaire concernant les systèmes d'accroches d'antennes que je partage également :

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

En complément au signalement formulé par la ville de Saint-Nom-la-Bretèche, je souligne que la zone UM doit évidemment respecter cette directive : sur cette zone toutes les installations de systèmes radio-cellulaires de tous types doivent strictement être cantonnées aux besoins d'exploitation de la ligne Tram 13 Express et les systèmes d'accroches de systèmes radio-cellulaires ferroviaires doivent respecter une hauteur maximale à 5 mètres au-dessus du caténaire.

La Préfecture des Yvelines dans le document Synthèse des remarques des Services de l'Etat/Résumé émet un point de réserve formelle dont la levée est requise pour l'approbation du PLU que je reprends dans mes demandes. J'ajoute de nouveau quelques commentaires personnels.

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

- Un désencadrement jusqu'à +10% de l'emprise au sol des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU
- L'augmentation des paramètres structurants du bâti avec le relèvement jusqu'à 5 niveaux habitables et 16 mètres au point le plus haut, sans qu'aucune stratégie d'études de faisabilité, de compatibilité avec l'existant architectural soit posée, sous condition contraignante d'améliorer la performance énergétique de la construction dans son ensemble (bâtiment d'origine et sa surélévation pour satisfaire à la RE 2020 (Norme isolation thermique nouvelle génération).

Dans le même temps, pour la zone UA dite centre-ville le projet de règlement affiche des dispositions strictement contraires au positionnement stratégique posé pour cette zone par le SDRIF-E en tant que « secteur à fort potentiel de densification ». La divergence entre la cible indicative correspondant au diagnostic du SDRIF et les possibilités permises par le projet de PLU ressort clairement.

Je demande donc de mettre le PLU en conformité du SDRIF et d'énoncer des mesures offrant des possibilités de densifier le centre-ville à l'instar de ce qui est écrit pour les Grandes Résidences : désencadrement du nombre de niveaux et augmentation de la hauteur maximale.

Sur ce point « de la densité », je demande que soit souligné dans le PLU que seuls les copropriétaires sont en capacité de décider des évolutions des habitats existants et que le taux d'habitats sociaux dans une copropriété ne peut aucunement relever d'une décision autre que celles des copropriétaires lors d'une assemblée générale extraordinaire.

Les associations Yvelines Environnement et JADE émettent des demandes concernant les nuisances sonores. Je soutiens ces demandes et j'ajoute plusieurs éléments et commentaires.

Les nuisances sonores ferroviaires. Bien qu'elle soit en service commercial depuis juillet 2022, avec 140 trains quotidiens entre 5h30 et 1h du matin, la ligne ferroviaire Tram 13 Express n'a toujours pas fait l'objet d'arrêté préfectoral de classification sonore, comme requis par la loi en vue de la détermination des normes d'isolation acoustique à appliquer en vertu de l'arrêté du 30 mai 1996. Concernant cette ligne ferroviaire, le PLU est incohérent et obsolète :

A titre d'exemple,

- Dans l'annexe « classement sonore », la carte présente un tracé ferroviaire correspondant à la ligne GCO qui n'existe plus depuis plusieurs années puisque remplacée depuis juillet 2022 par la ligne Tram13 Express.
- Dans le document « Diagnostic et état initial de l'environnement » tous les commentaires s'appuient sur la ligne GCO et les justifications reposent sur un arrêté préfectoral datant de 2000 alors que la ligne Tram 13 Express est entrée en service en juillet 2022.
- Concernant les problématiques générales d'urbanisme et de bruits, toutes les annexes présentées dans le PLU s'appuient sur des décrets loin de la réalité des axes de transport ferroviaire existants en 2025.

Le nouveau PLU n'affiche aucune alerte sur tous ces points d'obsolescence des cartes et d'incohérence des documents annexés. Il ne prend pas en compte la réalité du trafic du Tram 13 Express et l'impact sonore que cela engendre pour les riverains.

Les éléments publiés constituent une information volontairement erronée à destination des PPA, des professionnels de l'urbanisme et du bâtiment, des habitants actuels de Noisy-le-Roi et des candidats à venir s'installer sur Noisy-le-Roi. Ils décrivent une situation inexacte sur la zone bordant la voie du Tram13 Express. Sans modification du PLU, les professionnels de l'urbanisme et du bâtiment seront dans l'incapacité d'établir le niveau de performance d'isolation acoustique à assurer pour toute construction nouvelle ou modification d'existant pour assurer la qualité de vie des occupants.

Dans ce contexte, je demande :

- Que seule la carte représentant la réalité de la ligne Tram 13 Express opérationnelle en date d'actualisation du PLU soit publiée dans le PLU.
- Qu'il soit introduit une notice d'information sur la réalité de la situation existante à date de publication du nouveau PLU en précisant clairement l'absence de référentiel urbanistique officiel d'environnement de nuisances sonores tout au long du tracé de la ligne sur la zone UM.
- Que toutes les informations obsolètes soient retirées du PLU ou signalées comme « obsolètes » dès lors qu'elles ne peuvent être remplacées par des documents officiels, fiables et récents.
- Que soit posé par la commune de Noisy-le-Roi une préconisation répondant au principe de précaution et recommandant aux professionnels de l'urbanisme et du bâtiment de retenir des conditions de type voie ferroviaire de catégorie 3 pour tout le tracé exact et existant de la ligne Tram13 Express traversant toute la commune de Noisy-Le-Roi.
- Que l'édiction d'une recommandation conservatoire dans le règlement d'urbanisme de normes d'isolation acoustique conformes à un classement en catégorie 3 soit ajoutée au PLU. Cette recommandation s'appliquera jusqu'à la finalisation d'une classification sonore officielle de la ligne Tram 13 Express.

- Que sur toutes les zones y compris la zone UM, le PLU ouvre la possibilité de mettre en œuvre des solutions palliatives aux nuisances sonores dont la construction de murs anti bruit.

Enfin je souligne que sur la zone UM toutes les installations de systèmes radio-cellulaires de tous types doivent strictement être cantonnées aux besoins d'exploitation de la ligne Tram 13 Express et les systèmes d'accroches de systèmes radio-cellulaires ferroviaires doivent respecter une hauteur maximale à 5 mètres au-dessus du caténaire.

Les nuisances sonores aériennes. Concernant le bruit aérien le PLU ne fait apparaître aucune nuisance notable : La cartographie officielle du PEB Aéroport de Saint Cyr en vigueur qui date du 3 juillet 1985 ne fait apparaître aucun débordement des zones dites A/B/C sur les zones urbanisées ou urbanisables. Vu des normes et standards applicables, il n'existe pas de bruit aérien sur Noisy-le-Roi lié aux circulations d'aéronefs de l'Aéroport de Saint Cyr. Pourtant plus 5000 mouvements annuels d'aéronefs Sortie Nord passent intégralement, à basse altitude (entre 250 et 500m), et à régime moteur élevé au-dessus de la zone urbanisable dite CHAPONVAL.

Dans ce contexte, je demande qu'à minima une notice d'information soit intégrée dans le PLU pour décrire la réalité du bruit aérien et que soit incorporée la carte des tracés annuels des survols. Les hypothèses de trafic par type de véhicules (avions de tourisme, hélicoptères, ULM) doivent être explicitées et étendues jusqu'à 40dBLden.

Les nuisances sonores routières : A13, RD307, RD161 et voie urbaine rue Le Bourblanc

La carte des bandes des nuisances sonores routières présente de nombreuses et graves non conformités d'application des normes de l'arrêté du 30 mai 1996. Dans la version Légifrance de cet arrêté du 30 mai 1996 utilisée dans le PLU, il manque le tableau des règles d'isolation acoustique.

Dans ce contexte, je demande qu'à minima les cartes et commentaires soient actualisés pour prendre en compte la réalité des données, respecter les normes en vigueur et utiliser les dernières versions des documents de Légifrance.