



---

## Consultation publique PLU Noisy le Roi 13 Mars 22 avril 2025

---

À partir de Danièle & Patrick Pringault <dppringault@gmail.com>

Date Mer 19/03/2025 18:39

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

 1 pièce jointe (225 Ko)

PLU envoi du 20250319.pdf;

A l'attention du commissaire enquêteur,  
veuillez trouver en PJ nos remarques relatives à la consultation citée en objet.

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

Meilleures salutations

Danièle & Patrick PRINGAULT

Nom : PRINGAULT  
Prénom : Danièle et Patrick  
Adresse : 15 Résidence la Gaillarderie 78590 Noisy le Roi

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

Nous reprenons à notre compte les observations suivantes dont le détail et l'argumentation se trouvent dans les dossiers d'Observations et Remarques des PPA référencés ci-dessous:

- Comme la **Préfecture** :

**Pour les Grandes Résidences zone UCa** , ce qui recouvre Les Princes, La Gaillarderie, L'Orée de Marly, la résidence rue du Tambour, la résidence rue Charles de Gaulle quartier de la Gare...) qui 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 but de conserver l'architecture et l'environnement existant, nous demandons d'annuler la possibilité d'augmenter la hauteur des Grandes Résidences.**

**Grandes Propriétés**

Sept zones foncières zone UD appelées Grandes Propriétés situées dans la périmètre Centre Ville dont l'emprise commence aux environs de 2800m<sup>2</sup> font l'objet de règles spécifiques d'occupation des sols très inférieures aux règles des secteurs UAa. La justification avancée est la préservation d'espaces naturels à l'intérieur de la trame urbaine dense du centre-ville. Pourtant JADE a souligné lors de la Phase Concertation en septembre 2024 que ces espaces ont une configuration entièrement privative, sont inaccessibles au public, sont même pour la plupart en coeur d'îlot urbanisé, et ne font l'objet d'aucune restriction de divisibilité ce qui conduira potentiellement à des situations discriminatoires sans justification avec les autres espaces fonciers du Centre Ville.

Cette classification potentiellement problématique devrait être justifiée par des bénéfices collectifs attendus justifiant de ces dispositions distinguant ces fonciers des fonciers environnant immédiats. A défaut supprimer cette catégorie.

**Dans le but de conserver la qualité environnementale des Grandes Résidences, nous demandons de ne pas ajouter de constructions supplémentaires sur les espaces verts disponibles.**