



Outlook

Participation de la Résidence de la Gaillarderie

À partir de Magali Fortune-Schmitt <magali.fortune-schmitt@orange.fr>

Date Ven 21/03/2025 09:26

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

Cc gildas grondard <gildas.grondard@wanadoo.fr>

 2 pièces jointes (480 Ko)

Commentaires_Noiseens_La Gaillarderie.pdf; Commentaires_Noiseens.docx;

Madame, Monsieur,

Vous trouverez en attaché pour prise en compte et enregistrement toutes nos demandes et remarques concernant le PLU en cours de mise à jour pour la commune de Noisy le Roi.

Ces remarques sont faites au nom de la Présidence du Conseil syndical après accord de l'ensemble du Conseil Syndical présent. La Gaillarderie, Résidence de Noisy le Roi.

Ce sont 2 fichiers identiques PDF et Word

Cordialement

Magali Fortuné

Nom : Gildas Grondard et Magali Fortuné

Prénom :

Adresse : La Gaillarderie

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

[Vous pouvez déposer votre document à la Mairie, le remettre à la Commissaire-Enquêteur, ou aussi l'envoyer par mail à : enquete-publique-urbanisme@noisyleroi.fr

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 ville de Villepreux** qui a envoyé ses commentaires en 2023 pour le PLU dit Montgolfier :
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 des trois autres communes (NB : la charge courante de la station est de 35000+ pour une capacité maximale de 45000 et la capacité maximale est d'ores et déjà atteinte de façon occasionnelle).

Alerte sur l'absence de tout diagnostic, analyse et prospective et toute démarche de Vigilance d'aggravation des engorgement routiers de la RD 307 à partir du Carrefour de La Tuilerie

- Comme **la ville de Saint Nom la Bretèche** dont les commentaires concernent les systèmes d'accroche d'antennes.
La modification permet une hauteur plus importante pour les systèmes d'accroche d'antennes sur une grande partie du territoire de Noisy-le-Roi, notamment les zones pavillonnaires, 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'accroche 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.

- 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 même temps, pour la zone dite Centre-Ville (zonage Zone UA) 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", mais également un « pôle de centralité à confirmer » à travers

-un énoncé de conservation générale de la texture de cette zone

-une réduction de la part de foncier utilisable pour l'emprise de bâti

-la réduction de la hauteur maximale autorisée de 12m (PLU en vigueur) à 11m

Le positionnement stratégique de développement du bâti de cette zone par le SDRIF était énoncé dans le document Diagnostic, version de travail novembre 2023) dans les termes suivants (sic) "Le centre-ville est ainsi identifié par le SDRIF comme étant un « secteur à fort potentiel de densification », mais également un « pôle de centralité à confirmer" (p9/128)

Cette situation est relevée par la Préfecture [document Synthèse des remarques des Services de l'Etat/Résumé] qui en fait un point de réserve formelle dont la levée est requise pour l'approbation du PLU. La divergence quantitative entre la cible indicative correspondant au diagnostic du SDRIF et les possibilités permises par le projet de PLU ressort clairement de l'analyse de cible faite par la Préfecture (Synthèse des remarques des Services de l'État p4/26 avec une estimation de 520 logements supplémentaires à viser *dans le tissu urbanisé existant* d'ici 2040) et la simulation de production faite par le Département des Yvelines (Document 2025-01-SV/ER-08 daté du 7 février 2025 §1 Recommandations sur les perspectives de production de logements p2/6) de 10 à 150 logements envisagés en diffus d'ici 2035 ; le hiatus est donc de 350 à 400 logements *dans le tissu urbanisé actuel* sur la période couverte par le SDRIF-E justifiant la réserve de la Préfecture.

Il est proposé de se mettre en conformité du SDRIF-e et d'énoncer des mesures potentialisant des possibilités de densifier le centre-ville à l'instar de ce qui est écrit pour les Grandes Résidences (désencadrement du nombre de niveaux, augmentation de la hauteur maximale).

- Comme **Yvelines Environnement et JADE** :

Bruit des voies majeures de transport

1-La ligne ferroviaire T13 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. La zone dite Montgolfier où 550 logements sont planifiés est en grande partie affectée par cette zone de bruit et **l'absence de toute référence sonore officielle pour la ligne TRAM13 va entacher de vice caché les permis de construire accordés aux promoteurs sur cette zone. Cette situation avait conduit le Commissaire-Enquêteur en charge du projet de PLU Montgolfier à émettre une réserve formelle au titre de cette question. Le projet de PLU 2025 n'apporte aucune mesure palliative à ce problème.**

Nous demandons en l'absence de et jusqu'à la finalisation d'une classification sonore officielle de la ligne T13, l'édition d'une recommandation conservatoire dans le Règlement d'urbanisme de normes d'isolation acoustique conformes à un classement en catégorie 3, classement qui prendrait des précautions pour les habitants actuels et futurs incluant les effets du doublement déjà planifié du trafic (actuellement 150 rames par jour) à l'horizon 2030 (de l'ordre de 300 rames par jour) avec l'ouverture de la branche POISSY

La carte des zones de nuisance sonore de Noisy le Roi doit être accompagnée d'une mention sur le fait que la matérialisation du bruit concerne la GCO, ligne qui n'est plus en service, dont le tracé ne correspond pas au tracé T13 qui concerne un pan entier additionnel de la ville, et est obsolète.

2-Nuisances Sonores Aériennes, il est notoire que le PEB aéroport Saint Cyr est totalement obsolète du fait de la norme utilisée (Ip au lieu de Lden) ; comme pour le T13 une mesure conservatoire d'information devrait mettre en lumière les 5000 mouvements annuels d'aéronefs. Sortie Nord passent à basse altitude (entre 250 et 500m), et à régime moteur élevé au-dessus de la zone CHAPONVAL 18ha constructibles, et sans doute plusieurs milliers d'habitants à terme.

-3 Voies autoroutière A13, routières RD307-RD161 et voie urbaine rue Le Bourblanc

La carte des bandes de nuisances sonores présente pour les voies routières bruyantes de Noisy le Roi de nombreuses et graves non conformités d'application des normes de l'arrêté du 30 mai 1996 en regard des zonages et classifications des arrêtés préfectoraux (voir annexes)

-pour l'A13 concernant le Domaine du Parc une bande de 250m pour l'application de norme spécifiques d'isolation acoustique (distance d'application d'une isolation minimale de 32dB)

-pour la RD307 la catégorie 2 l'arrêté la stipule jusqu'au carrefour de la Tuillerie et pas jusqu'au carrefour de la RD161 comme porté par la carte

-la version Légifrance de l'arrêté du 30 mai 1996 est lacunaire, il manque le tableau des règles d'isolation acoustique Titre II article 6, ci-dessous,

la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Art. 6. – Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

B. – En tissu ouvert

Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

distance (2) 0 10 15 20 25 30 40 50 65 80 100 125 160 200 250 300

c a t é g o r i e	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
	2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
	4	35	33	32	31	30										
	5	30														

il convient de remplacer cette version par celle du lien suivant

<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=QONNDOs6X6Wq6nL0qloyvwJ8xhDOEE2jCGK4ZGJwFps=>

Grandes Propriétés

Sept zones foncières zone UD appelées Grandes Propriétés situées dans la périmètre Centre Ville dont l'emprise commence aux environs de 2800m2 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.

Cohérence du dimensionnement des services d'intérêt avec le développement

- Précision sur les équipements de petite enfance à prévoir sur la commune dû au rajeunissement démographique des nouveaux quartiers Montgolfier et Chaponval

Problématiques de Trame verte au niveau de la zone CHAPONVAL

La situation problématique créée pour la TRAME VERTE CHAPONVAL avec le projet d'urbanisation de cette zone, il nous apparaît que la notion de Trame Verte et de continuité entre le nord (forêt domaniale de Marly) et le sud (plaine agricole au sud de la RD307) sera très amoindrie, reportant les passages pour la faune terrestre à plusieurs kilomètres, au-delà de Saint Nom-la-Bretèche. Ce projet nous paraît devoir être amélioré dans un esprit plus réaliste et protecteur de la zone sauvage, en collaboration avec les associations de protection de la biodiversité.

Nom : Gildas Grondard et Magali Fortuné
Prénom :
Adresse : La Gaillarderie

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

[Vous pouvez déposer votre document à la Mairie, le remettre à la Commissaire-Enquêteur, ou aussi l'envoyer par mail à : enquete-publique-urbanisme@noisyleroi.fr

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 ville de Villepreux** qui a envoyé ses commentaires en 2023 pour le PLU dit Montgolfier :
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 des trois autres communes (NB : la charge courante de la station est de 35000+ pour une capacité maximale de 45000 et la capacité maximale est d'ores et déjà atteinte de façon occasionnelle).

Alerte sur l'absence de tout diagnostic, analyse et prospective et toute démarche de Vigilance d'aggravation des engorgement routiers de la RD 307 à partir du Carrefour de La Tuilerie

- Comme **la ville de Saint Nom la Bretèche** dont les commentaires concernent les systèmes d'accroche d'antennes.
La modification permet une hauteur plus importante pour les systèmes d'accroche d'antennes sur une grande partie du territoire de Noisy-le-Roi, notamment les zones pavillonnaires, 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'accroche 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.

- 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 même temps, pour la zone dite Centre-Ville (zonage Zone UA) 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", mais également un « pôle de centralité à confirmer » à travers

- un énoncé de conservation générale de la texture de cette zone
- une réduction de la part de foncier utilisable pour l'emprise de bâti
- la réduction de la hauteur maximale autorisée de 12m (PLU en vigueur) à 11m

Le positionnement stratégique de développement du bâti de cette zone par le SDRIF était énoncé dans le document Diagnostic, version de travail novembre 2023) dans les termes suivants (sic) "Le centre-ville est ainsi identifié par le SDRIF comme étant un « secteur à fort potentiel de densification », mais également un « pôle de centralité à confirmer" (p9/128)

Cette situation est relevée par la Préfecture [document Synthèse des remarques des Services de l'Etat/Résumé] qui en fait un point de réserve formelle dont la levée est requise pour l'approbation du PLU. La divergence quantitative entre la cible indicative correspondant au diagnostic du SDRIF et les possibilités permises par le projet de PLU ressort clairement de l'analyse de cible faite par la Préfecture (Synthèse des remarques des Services de l'État p4/26 avec une estimation de 520 logements supplémentaires à viser *dans le tissu urbanisé existant d'ici 2040*) et la simulation de production faite par le Département des Yvelines (Document 2025-01-SV/ER-08 daté du 7 février 2025 §1 Recommandations sur les perspectives de production de logements p2/6) de 10 à 150 logements envisagés en diffus d'ici 2035 ; le hiatus est donc de 350 à 400 logements *dans le tissu urbanisé actuel* sur la période couverte par le SDRIF-E justifiant la réserve de la Préfecture.

Il est proposé de se mettre en conformité du SDRIF-e et d'énoncer des mesures potentialisant des possibilités de densifier le centre-ville à l'instar de ce qui est écrit pour les Grandes Résidences (désencadrement du nombre de niveaux, augmentation de la hauteur maximale).

- Comme **Yvelines Environnement et JADE** :

Bruit des voies majeures de transport

1-La ligne ferroviaire T13 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. La zone dite Montgolfier où 550 logements sont planifiés est en grande partie affectée par cette zone de bruit et **l'absence de toute référence sonore officielle pour la ligne TRAM13 va entacher de vice caché les permis de construire accordés aux promoteurs sur cette zone. Cette situation avait conduit le Commissaire-Enquêteur en charge du projet de PLU Montgolfier à émettre une réserve formelle au titre de cette question. Le projet de PLU 2025 n'apporte aucune mesure palliative à ce problème.**

Nous demandons en l'absence de et jusqu'à la finalisation d'une classification sonore officielle de la ligne T13, l'édition d'une recommandation conservatoire dans le Règlement d'urbanisme de normes d'isolation acoustique conformes à un classement en catégorie 3, classement qui prendrait des précautions pour les habitants actuels et futurs incluant les effets du doublement déjà planifié du trafic (actuellement 150 rames par jour) à l'horizon 2030 (de l'ordre de 300 rames par jour) avec l'ouverture de la branche POISSY

La carte des zones de nuisance sonore de Noisy le Roi doit être accompagnée d'une mention sur le fait que la matérialisation du bruit concerne la GCO, ligne qui n'est plus en service, dont le tracé ne correspond pas au tracé T13 qui concerne un pan entier additionnel de la ville, et est obsolète.

2-**Nuisances Sonores Aériennes**, il est notoire que le PEB aéroport Saint Cyr est totalement obsolète du fait de la norme utilisée (Ip au lieu de Lden) ; comme pour le T13 une mesure conservatoire d'information devrait mettre en lumière les 5000 mouvements annuels d'aéronefs Sortie Nord passent à basse altitude (entre 250 et 500m), et à régime moteur élevé au-dessus de la zone CHAPONVAL 18ha constructibles, et sans doute plusieurs milliers d'habitants à terme.

-3 Voies autoroutière A13, routières RD307-RD161 et voie urbaine rue Le Bourblanc

La carte des bandes de nuisances sonores présente pour les voies routières bruyantes de Noisy le Roi de nombreuses et graves non conformités d'application des normes de l'arrêté du 30 mai 1996 en regard des zonages et classifications des arrêtés préfectoraux (voir annexes)

-pour l'A13 concernant le Domaine du Parc une bande de 250m pour l'application de norme spécifiques d'isolation acoustique (distance d'application d'une isolation minimale de 32dB)

-pour la RD307 la catégorie 2 l'arrêté stipule jusqu'au carrefour de la Tuillerie et pas jusqu'au carrefour de la RD161 comme porté par la carte

-la version Légifrance de l'arrêté du 30 mai 1996 est lacunaire, il manque le tableau des règles d'isolation acoustique Titre II article 6, ci-dessous,

la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Art. 6. - Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

B. - En tissu ouvert

Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

distance (2)		0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
c a t é g o r i e	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	
	2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30		
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30						
	4	35	33	32	31	30											
	5	30															

il convient de remplacer cette version par celle du lien suivant

<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=QONND0s6X6Wq6nL0ql0yvwJ8xhDOEE2jCGK4ZGJwFps=>

Grandes Propriétés

Sept zones foncières zone UD appelées Grandes Propriétés situées dans la périmètre Centre Ville dont l'emprise commence aux environs de 2800m2 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.

Cohérence du dimensionnement des services d'intérêt avec le développement

- Précision sur les équipements de petite enfance à prévoir sur la commune dû au rajeunissement démographique des nouveaux quartiers Montgolfier et Chaponval

Problématiques de Trame verte au niveau de la zone CHAPONVAL

La situation problématique créée pour la TRAME VERTE CHAPONVAL avec le projet d'urbanisation de cette zone, il nous apparaît que la notion de Trame Verte et de continuité entre le nord (forêt domaniale de Marly) et le sud (plaine agricole au sud de la RD307) sera très amoindrie, reportant les passages pour la faune terrestre à plusieurs kilomètres, au-delà de Saint Nom-la-Bretèche. Ce projet nous paraît devoir être amélioré dans un esprit plus réaliste et protecteur de la zone sauvage, en collaboration avec les associations de protection de la biodiversité.

