



PLU de Noisy le Roi enquête publique

À partir de Anne Marie LERY <amdnlr@icloud.com>

Date Lun 14/04/2025 12:10

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

Nom :Léry

Prénom : Anne

Adresse : 23, Résidence La Gaillarderie 78590 Noisy le Roi

Je souhaite que mes commentaires soient inscrits au registre

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).

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.

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'a 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.