



Observations Révision du PLU Enquête publique

À partir de GERIN guillaume <guillaumail2005@yahoo.fr>

Date Jeu 17/04/2025 11:34

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

Guillaume GERIN
38 Résidence de la Gaillarderie
78590 Noisy le Roi

Je souhaite que mes commentaires soient inscrits au registre des observations dans le cadre de l'enquête au sujet de la révision du PLU.

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

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

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 "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'édiction 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 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.

-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)

2- Consultation publique PLU Noisy le Roi 13 Mars 22 avril 2025-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,

il convient de remplacer cette version par celle du lien suivant

<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=QONNDOs6X6Wq6nL0ql0yvwJ8xhDOEE2jCGK4ZGJwFps=>

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.

Un certain nombre de points du PLU ont donc été mal appréhendés et sont non conformes aux enjeux auxquels Noisy le Roi est confronté. **Et je m'oppose formellement au désencadrement du nombre de niveaux et à l'augmentation de la hauteur maximale des habitats existants sur la ZONE UC.**

Guillaume GERIN