



---

## Commentaires Enquête Publique Projet de PLU à Noisy-le-Roi (78)

---

À partir de Raymond-Marc Courgeau <famillecourgeau@orange.fr>

Date Jeu 17/04/2025 11:37

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

 1 pièce jointe (618 Ko)

Commentaires Enquete Publique PLU Noisy\_le\_Roi.pdf;

Madame la Commissaire enquêtrice,

Je vous prie de trouver ci-dessous mes commentaires sur le projet de PLU de la commune de Noisy-le-Roi dans le cadre de l'enquête publique que vous dirigez, ci-dessous et en pièce attachée.

- Quartier du Centre-ville : le projet de règlement affiche des dispositions strictement contraires au positionnement stratégique posé pour ce type de zone par le SDRIF-E (2024) pour lequel « les documents d'urbanisme visent à renforcer les centres-villes existants » - Orientations réglementaires N° 65 et 67 notamment.

Le fait de geler les projets immobiliers dans le centre, y compris par la mise en place d'une OAP de grandes propriétés, va en sens contraire de cet objectif régional. En titrant les décisions « d'orientations réglementaires » la Région Ile-de-France marque l'applicabilité de la décision, contrairement par exemple à la loi qui nécessite des décrets d'application ou à la directive européenne qui, elle, nécessite une intégration législative par chaque pays. Un « règlement » s'applique d'office.

- Le projet de PLU de Noisy-le-Roi donne les chiffres pour la ville : un stock de 3 477 logements en 2021 et une progression de 13% représente environ 522 logements.

L'Orientation Réglementaire 57 du SDRIF-E (2024) dispose :

d'une part « le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13 %, **à l'horizon 2040**. »

et d'autre part : « au moins 15 % dans les communes situées dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare, » toujours à l'horizon 2040,

ceci, « en définissant les conditions de l'amélioration de la qualité de vie pour les habitants et les usagers. »

Les aménagements immobiliers annoncés pour le quartier de Montgolfier réalisent presque à eux seuls l'objectif régional à l'horizon 2040! Alors même que le SDRIF-E n'identifie que le seul

quartier de Chaponval à urbaniser. Nous voici donc sur une trajectoire du double de la cible régionale. C'est ce qu'a noté très justement la PPA JADE dans ses commentaires que je reprends volontiers à mon compte.

Pourquoi tant d'empressement à doubler les chiffres de la région ?

Le PLU communal doit s'en tenir à la trajectoire à l'horizon 2040 fixée par la région avec une véritable ambition : celle d'aménager ces deux quartiers de façon aérée en protégeant les habitats des nuisances. En fait, les beaux pourcentages de logements sociaux prévus au quartier Montgolfier feront que, comme toujours, ce sont ces logements qui iront aux abords de la voie ferrée ou de la RD 307 dont les nuisances sont très sous-estimées dans le projet de PLU (voir infra) mais bien réelles.

Ce faisant, le texte du projet de PLU ignore simplement l'objectif rappelé ci-dessus dans l'OR 57 du SDRIF-E de voir « améliorer la qualité de vie des habitants ». Ce serait aller à l'inverse en densifiant avec des centaines de logements un quartier bordé au sud par RD 307 (2 x 2 voies) et au nord par la ligne du TRAM 13 Express. Sachant que pour cette dernière, à l'horizon 2030 cette fois, arrivera la mise en place du doublement du trafic par le prolongement sur Achères : on parle de 300 trains/jour puisque tous les trains iront vers leur garage à St-Cyr l'Ecole.

- Quartier de Chaponval : je ne retiens sur ce projet que les remarques effectuées par la PPA JADE YVELINES sur la dénomination par le projet de PLU de « friche industrielle » alors qu'il s'agit principalement de serres horticoles dont les dimensions n'obligent aucunement une autorisation d'urbanisme et même s'il existe un risque de pollution historique, compte tenu de la période de fonctionnement de ces serres, on est loin des friches industrielles des régions qui exploitaient mines ou métallurgies. Ce faisant, cette rédaction permet de passer sous silence l'exploitation agricole du site, dont une partie est toujours en cours. En baptisant la zone « 2AU » on cache l'usage traditionnel de cette partie du territoire communal pour en privilégier la destination immobilière.
- Bien qu'elle soit en service commercial depuis juillet 2022, le projet de PLU reprend la classification de la ligne ferroviaire Tram 13 Express comme identique à l'ancienne « GCO » qui s'arrête à la gare de Noisy-le-Roi sans aller jusqu'à Bailly. Cette absence de classification correspondant à la réalité vécue par les habitants est trompeuse quand aux nuisances sonores des abords de toute la ligne traversant la ville, autour de la gare bien-sûr, mais en amont et aval dans les deux sens avec des vitesses avoisinant les 100 kms/h à l'approche de certaines résidences (Le Hameau Fleuri, Les Vergers, Les prés de Reneuil). 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.

Concernant les annexes présentées dans le PLU, celles-ci s'appuient sur des décrets loin de la réalité des axes de transport ferroviaire existants en 2025. Il y a urgence à reprendre la rédaction de ces annexes pour mettre à jour avec la réalité du moment et vécue par les habitants. Cette mise à jour peut se faire, sur les nuisances sonores par exemple, par l'utilisation des données issues de la pose des sondes sonores effectuées par la ville elle-même dont personne n'entend parler. Les membres des associations, dont Riverail, connaissent bien

les outils utilisés ainsi que la méthodologie de restitution des résultats. Leurs publications sont ignorées, c'est bien dommage. Voilà une occasion manquée par la commune d'utiliser de réelles compétences.

- Concernant le bruit aérien le projet de PLU ne fait apparaître aucune nuisance notable contrairement à la réalité vécue par les habitants sur les abords sud et ouest de la ville: la cartographie officielle du PEB Aéroport de Saint Cyr en vigueur date du 3 juillet 1985 et elle ne fait apparaître aucun débordement des zones dites A/B/C sur les zones urbanisées ou urbanisables. Pourtant plus 5 000 mouvements annuels d'aéronefs Sortie Nord à basse altitude. Outre, là aussi, la mise à jour nécessaire de ces annexes y compris les cartes et relevés sur les nuisances sonores aériennes, il convient de supprimer toute extension d'urbanisme dans les quartiers survolés par ces centaines de passages/jours d'avions de tourisme (à hauteur basse comme rappelé ci-dessus) afin de ne pas dégrader d'office la qualité de vie des futurs habitants.

Ceci a été fait à Versailles dans le nouveau quartier de Gally dont toutes les habitations privées et commerciales sont concentrées en dehors des zones de passages de l'aéroport de Saint-Cyr-l'Ecole. Ce que Versailles fait, Noisy-le-Roi peut le faire, il y a toute légitimité à appliquer cette « jurisprudence » d'aménagement du quartier Gally à Versailles.

- Les nuisances sonores routières provenant de l' A13, RD307, RD161 et rue Lebourblanc : 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 « Legifrance.fr » de cet arrêté du 30 mai 1996 utilisée dans le PLU, il manque le tableau des règles d'isolation acoustique. Celui-ci est bien publié, il suffit de mettre à jour la requête sur le site internet en question ! Il faut présenter à tous les administrés des informations actuelles qui imposent des règles d'urbanisme adaptées aux nuisances sonores subies.

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations respectueuses.

## Commentaires Enquête Publique PLU Noisy-le-Roi (78)

---

Nom : Courgeau

Prénom : Raymond-Marc

Adresse : 5, Les Vergers 78590 Noisy-le-Roi

Noisy-le-Roi, le 17 avril 2025,

Madame la Commissaire enquêtrice,

Je vous prie de trouver ci-dessous mes remarques sur le projet de PLU de la commune de Noisy-le-Roi dans le cadre de l'enquête publique que vous dirigez.

- Quartier du Centre-ville : le projet de règlement affiche des dispositions strictement contraires au positionnement stratégique posé pour ce type de zone par le SDRIF-E (2024) pour lequel « les documents d'urbanisme visent à renforcer les centres-villes existants » - Orientations réglementaires N° 65 et 67 notamment.

Le fait de geler les projets immobiliers dans le centre, y compris par la mise en place d'une OAP de grandes propriétés, va en sens contraire de cet objectif régional. En titrant les décisions « d'orientations réglementaires » la Région Ile-de-France marque l'applicabilité de la décision, contrairement par exemple à la loi qui nécessite des décrets d'application ou à la directive européenne qui, elle, nécessite une intégration législative par chaque pays. Un « règlement » s'applique d'office.

- Le projet de PLU de Noisy-le-Roi donne les chiffres pour la ville : un stock de 3 477 logements en 2021 et une progression de 13% représente environ 522 logements.

L'Orientation Réglementaire 57 du SDRIF-E (2024) dispose :

d'une part « le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040. »

et d'autre part : « au moins 15 % dans les communes situées dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare, » toujours à l'horizon 2040,

ceci, « en définissant les conditions de l'amélioration de la qualité de vie pour les habitants et les usagers. »

Les aménagements immobiliers annoncés pour le quartier de Montgolfier réalisent presque à eux seuls l'objectif régional à l'horizon 2040! Alors même que le SDRIF-E n'identifie que le seul quartier de Chaponval à urbaniser. Nous voici donc sur une trajectoire du double de la cible régionale. C'est ce qu'a noté très justement la PPA JADE dans ses commentaires que je reprends volontiers à mon compte.

Pourquoi tant d'empressement à doubler les chiffres de la région ?

Le PLU communal doit s'en tenir à la trajectoire à l'horizon 2040 fixée par la région avec une véritable ambition : celle d'aménager ces deux quartiers de façon aérée en protégeant les habitats des nuisances. En fait, les beaux pourcentages de logements sociaux prévus au quartier Montgolfier feront que, comme toujours, ce sont ces logements qui iront aux abords de la voie

ferrée ou de la RD 307 dont les nuisances sont très sous-estimées dans le projet de PLU (voir infra) mais bien réelles.

Ce faisant, le texte du projet de PLU ignore simplement l'objectif rappelé ci-dessus dans l'OR 57 du SDRIF-E de voir «améliorer la qualité de vie des habitants ». Ce serait aller à l'inverse en densifiant avec des centaines de logements un quartier bordé au sud par RD 307 (2 x 2 voies) et au nord par la ligne du TRAM 13 Express. Sachant que pour cette dernière, à l'horizon 2030 cette fois, arrivera la mise en place du doublement du trafic par le prolongement sur Achères : on parle de 300 trains/jour puisque tous les trains iront vers leur garage à St-Cyr l'Ecole.

- Quartier de Chaponval : je ne retiens sur ce projet que les remarques effectuées par la PPA JADE YVELINES sur la dénomination par le projet de PLU de « friche industrielle » alors qu'il s'agit principalement de serres horticoles dont les dimensions n'obligent aucunement une autorisation d'urbanisme et même s'il existe un risque de pollution historique, compte tenu de la période de fonctionnement de ces serres, on est loin des friches industrielles des régions qui exploitaient mines ou métallurgies. Ce faisant, cette rédaction permet de passer sous silence l'exploitation agricole du site, dont une partie est toujours en cours. En baptisant la zone « 2AU » on cache l'usage traditionnel de cette partie du territoire communal pour en privilégier la destination immobilière.
- Bien qu'elle soit en service commercial depuis juillet 2022, le projet de PLU reprend la classification de la ligne ferroviaire Tram 13 Express comme identique à l'ancienne « GCO » qui s'arrête à la gare de Noisy-le-Roi sans aller jusqu'à Bailly. Cette absence de classification correspondant à la réalité vécue par les habitants est trompeuse quand aux nuisances sonores des abords de toute la ligne traversant la ville, autour de la gare bien-sûr, mais en amont et aval dans les deux sens avec des vitesses avoisinant les 100 kms/h à l'approche de certaines résidences (Le Hameau Fleuri, Les Vergers, Les prés de Reneuil). 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.
- Concernant les annexes présentées dans le PLU, celles-ci s'appuient sur des décrets loin de la réalité des axes de transport ferroviaire existants en 2025. Il y a urgence à reprendre la rédaction de ces annexes pour mettre à jour avec la réalité du moment et vécue par les habitants. Cette mise à jour peut se faire, sur les nuisances sonores par exemple, par l'utilisation des données issues de la pose des sondes sonores effectuées par la ville elle-même dont personne n'entend parler. Les membres des associations, dont Riverail, connaissent bien les outils utilisés ainsi que la méthodologie de restitution des résultats. Leurs publications sont ignorées, c'est bien dommage. Voilà une occasion manquée par la commune d'utiliser de réelles compétences.
- Concernant le bruit aérien le projet de PLU ne fait apparaître aucune nuisance notable contrairement à la réalité vécue par les habitants sur les abords sud et ouest de la ville: la cartographie officielle du PEB Aéroport de Saint Cyr en vigueur date du 3 juillet 1985 et elle ne fait apparaître aucun débordement des zones dites A/B/C sur les zones urbanisées ou urbanisables. Pourtant plus 5 000 mouvements annuels d'aéronefs Sortie Nord à basse altitude. Outre, là aussi, la mise à jour nécessaire de ces annexes y compris les cartes et relevés sur les nuisances sonores aériennes, il convient de supprimer toute extension d'urbanisme dans les quartiers survolés par ces centaines de passages/jours d'avions de tourisme (à hauteur basse comme rappelé ci-dessus) afin de ne pas dégrader d'office la qualité de vie des futurs habitants.

## Commentaires Enquête Publique PLU Noisy-le-Roi (78)

---

Ceci a été fait à Versailles dans le nouveau quartier de Gally dont toutes les habitations privées et commerciales sont concentrées en dehors des zones de passages de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole. Ce que Versailles fait, Noisy-le-Roi peut le faire, il y a toute légitimité à appliquer cette « jurisprudence » d'aménagement du quartier Gally à Versailles.

- Les nuisances sonores routières provenant de l' A13, RD307, RD161 et rue Lebourblanc : 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 « Legifrance.fr » de cet arrêté du 30 mai 1996 utilisée dans le PLU, il manque le tableau des règles d'isolation acoustique. Celui-ci est bien publié, il suffit de mettre à jour la requête sur le site internet en question ! Il faut présenter à tous les administrés des informations actuelles qui imposent des règles d'urbanisme adaptées aux nuisances sonores subies.

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations respectueuses.

RM Courgeau