



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Auteuil le 22 janvier 2025
Pour JADE et son Président Claude Grajeon
Jean-jacques Aubert trésorier de
l'association
Jean-jacques.aubert78@orange.fr
0683355465
3 Impasse de la Beaumonnerie
78770 Auteuil

A
Mairie de Noisy-le-Roi Service Urbanisme
Courrier transmis par mail

sbourdon@noisyleroi.fr
copie : mtourelle@noisyleroi.fr

Objet : Remarques de l'association JADE et de l'association locale AC2NB sur le projet de révision 2024 du PLU de Noisy-le Roi, contribution en tant que PPA
Vos références : votre courrier du 5 novembre 2024 précisant le lien de téléchargement des documents (<https://urlz.fr/oAB0>)
Copies
Membres du bureau de JADE
Association AC2NB

Mme Sylvie Bourdon (service urbanisme)
M le Maire Marc Tourelle

Madame Bourdon, Monsieur le Maire de Noisy le Roi

Nous vous prions de bien vouloir recevoir nos remarques ci-dessous après l'analyse des différents documents de votre dossier de modification du PLU de votre commune.

Ces analyses vous sont restituées :

- par thématiques
- document par document nous vous en proposons la synthèses ci-dessous.

(ces analyses ressortent en bleu en bleu également nos questions pour lesquelles nous vous demandons des réponses écrites).

Mais tout d'abord ayez conscience que nos remarques sont bien sûr environnementales et portent également sur le cadre de vie en s'appuyant sur les lois, nous ajoutons que notre collectif est favorable à la création de logements sociaux dans des zones adaptées à la mixité sociale mais pas en défaveur de l'environnement et de la mixité sociale.

Dans le présent document

- a) nous prenons acte des amendements apportés dans les documents mis en consultation par rapport aux versions objet de concertation avec les PPA en septembre 2024 ; JADE se réjouit du caractère constructif donné aux échanges de la dite phase de concertation dont l'utilité apparaît certaine (voir détail ci-dessous)
- b) nous maintenons intégralement les termes des différentes autres observations point-par-point de notre document communiqué à la Mairie de Noisy-le-Roi et aux autres PPA lors de la Phase concertation de septembre 2024 (voir notre document de septembre 2024, rappelé en annexe)



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

c) nous développons une analyse générale de la perspective de développement massif de l'habitat portée par le projet de révision PLU Noisy-le-Roi 2024, de son insertion dans l'environnement du territoire formé par Noisy-le-Roi et les communes avoisinantes

d) nous ajoutons trois observations nouvelles majeures demandant

1-le retrait des changements apportés depuis la phase concertation au Règlement de PLU concernant les règles afférentes à la mise en place d'antennes cellulaires mobiles

2-une politique forte en matière de densification de la zone dite Centre Ville alors que les dispositions actuelles marquent au mieux un status quo voire un repli, tandis que cette zone est identifiée comme à fort potentiel de densification par le SDRIF

3-la mise en œuvre des possibilités d'urbanisation sur la zone de 18ha de CHAPÖNVAL ouvertes par la demi-pastille existante renforcée par le vœu voté en Conseil Communautaire de Versailles Grand Parc (VGP) d'octroi d'une pastille complète, conduisant à une urbanisation massive revenant à l'horizon de 15 ans d'un quasi-doublement de la population aura des conséquences majeures collatérales sur la voirie, le trafic routier et les pollutions associées, les besoins en assainissement

En préambule :

I- Evolutions diverses du contenu de votre Projet de PLU en regard des observations de notre courrier daté du 17 septembre 2024 lors de la phase de Concertation avec les PPA

JADE prend acte des évolutions suivantes répondant à certaines de nos observations :

1- Suppression dans le Règlement de la mention d'exclusion d'applicabilité de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme (ancien Document Règlement dans sa rédaction p13/112 A-1) (observation n°8),

Pour rappel observation n°8

"L'examen des documents Diagnostic/PADD/OAP démontre que l'analyse pour ce qui est de l'exposition à des nuisances graves de bruit reste très insuffisante dans l'état actuel du Projet de Révision de PLU

Ce constat entraîne qu'en l'absence de reprise sur le fond de ces questions dans ces dossiers, l'applicabilité de l'article R111-3 du Code de l'Urbanisme ne saurait à notre sens être exclue, au contraire de ce qui est affiché dans le Règlement p13/112 A-1"

2- Corrections diverses de la cartographie de la bande des 50m (observations n°16a et 16b)

Pour rappel observations 16a et 16b

16-La question du périmètre de la bande des 50m "EBC" doit être clarifiée sur les deux points suivants

a) au niveau des habitations "est" de la résidence des Charmilles qui jouxtent la propriété de l'ancien couvent des Charmilles, laquelle zone ne fait pas partie de la Forêt de Marly, qui n'est pas définie comme EBC mais est seulement notée comme Espace vert d'intérêt paysager à protéger"

b) au niveau des zones UAa e UE (porte de Gondi et maisons individuelles), UEb (Résidence La Clairière), UCa (L'Orée de Marly) qui font immédiatement suite, et qui sont elles directement limitrophes de la forêt de Marly

3- Création d'une annexe prescriptive relative aux normes d'isolation acoustique et aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié du 23 juillet 2013 (observation N°13) ; cet ajout tel que réalisé attire néanmoins diverses observations infra.

Rappel observations n°13



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Notre Association suggère qu'une annexe prescriptive relative aux normes d'isolation acoustique et aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 soit intégrée au PLU

4- clarification de l'identification des textes de référence portant classification sonore des axes de transport affectant la commune de Noisy-le-Roi (observation N°4, partiel)

Rappel observations n°4:

Classification de Voies bruyantes (Règlement, Dispositions générales et communes toutes zones...

5- Problématiques de mise en place de systèmes de production d'énergie renouvelable

Le PLU 2024 dans sa nouvelle rédaction prend en compte le caractère intrinsèque à la structure des habitats de l'installation de panneaux photovoltaïques dans la version du Règlement "Dispositions Générales et Communes Toutes Zones" § Performance énergétique et environnementale en prescrivant seulement une insertion "au mieux possible" dans l'environnement de l'habitat

Projet de révision PLU Noisy-le-Roi 2024

Positions de JADE au titre de la Consultation des PPA 05-12-2024/05-02-2025

Dans ce document nous traitons ce projet de PLU sous 2 angles particuliers

1- l'urbanisme 2- les nuisances

Le commissaire enquêteur et vos services ont eu nos remarques, transmises en décembre 2023, sur le projet de transformation du secteur "Montgolfier".

Dans nos remarques nous mettons l'accent sur le problème majeur d'environnement acoustique lié à la RD307, au Tram T13 et aux nuisances de l'aérodrome de St Cyr l'école dont les niveaux et amplitudes sonores n'étaient pas caractérisés. Caractérisations indispensables à la prise en compte par les constructeurs et à leurs intégrations dans la conception des logements.

Synthèse

- Tout d'abord nous contestons les demandes de la région en tant qu'elles sont disproportionnées en terme de réalisation de logements et de consommation de surface.
- Ensuite nous contestons cette demi pastille sur le secteur de Chaponval qui doit faire l'objet d'une renaturation afin de permettre la continuité (corridor) entre la forêt de Marly et la plaine de Versailles. Cette demi pastille est contraire aux lois sur les consommations d'ENAF (2021 et 2023) et même aux dispositions du SDRIF-e qui demande un accroissement dans les espaces urbanisés existants.
- Nous avons du mal à comprendre comment votre commune pourra à terme arriver au respect de la loi ALUR et ses 25% de logements sociaux. Les différents scénarii envisagés montrent que cet objectif est pour le moins difficilement atteignable.
- Ensuite nous constatons que les contraintes liées aux environnements sonores ne sont qu'imparfaitement prises en compte dans vos documents.



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Nous vous remercions par avance pour la lecture attentionnée que vous allez porter à nos écrits et vous demandons les retours par écrits à l'ensemble de nos remarques.

Observations et suggestions établies dans un esprit responsable et constructif, afin de contribuer à une réflexion approfondie pour l'établissement du meilleur cadre de vie possible pour les Noiséens, dans le respect de la biodiversité actuelle et du futur à léguer à nos descendants.

Notre association espère que ce travail d'analyse sera retenu lors de vos résolutions.

Nous vous prions d'accepter, Madame, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées

Jean-jacques Aubert
Membre du bureau et rédacteur avec
l'association locale AC2NB de ces analyses

Claude Grajeon
Président de JADE



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Sommaire remarques et questions

Thématiques	Pages
A- Statistiques Ile de France et Yvelines..... La région demande 70.000 logements par an Ceci est incohérent des statistiques de l'INSEE 416 000 logements sont déclarés vacants en 2020 Et il y a environ "5 millions de mètres carrés de bureaux vides en Ile-de-France Selon les statistiques INSEE - Pour l'IdF le besoin serait ~21000 logements par an - Pour les Yvelines ce serait 1628 logements par an	Pages 7 à 8
B- Urbanisation et environnement..... Statistiques VGP et Noisy le Roi 10 700 habitants à l'horizon 2035?.....+ 3000 Noiséens entre 2025 et 2035 Les zones naturelles et agricoles sont de l'ordre de 313 ha Il est à noter que l'Etang-la-Ville est urbanisée sur ~35% de sa superficie Le commune de Bailly est urbanisée sur 16% de sa superficie La commune Fontenay le Fleury est urbanisée sur 24% de sa superficie ⇒ Même si les SDRIF identifient Noisy comme " <i>pôle de centralité à conforter</i> " ce différentiel d'occupation des sols est préjudiciable à l'environnement et à la biodiversité.	Pages 9 à 14
C- Hiérarchie des lois et documents d'urbanisme..... Noisy a déjà consommé 6 ha de 2011 à 2022 Nous contestons la demi pastille accordée par le SDRF-E (zone Chaponval) car non conforme aux lois. Le SDRIF devra intégrer les dispositions de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 En suivant les préconisations du SDRIF-E soit moins 23% entre 2021 et 2031, la surface ouverte à l'artificialisation serait de 6 ha*77% = 4,62 ha Le SDRIF-E OR57, mentionne que l'accroissement est demandé dans les espaces urbanisés existants. Le projet de révision PLU marque au mieux un status quo voire un repli	Pages 15 à 21
D- Le logement social à Noisy le Roi..... Quel est le besoin en logements sociaux pour Noisy fin 2024? L'ensemble des zones concernées par les modifications ne permettront pas de rattraper le retard de mise à disposition de logements sociaux (OAP, Montgolfier, diffus)	Pages 22 à 25
E- les documents PLU et les rapports des commissaires enquêteurs..... Le PLU de 2010 classe Chaponval en AU, faute de réalisation Chaponval a perdu son zonage AU avant le PLU de 2019. Traitement des eaux usées la station Val de Gally arrive à saturation - Qu'est il prévu?	Pages 26 à 29
F- Analyses secteur par secteur Chaponval : suppression de la notion de friche industrielle et de zone artificialisée	Pages 30 à 37



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

La trame verte serait coupée si urbanisation de la zone

Cette zone est survolée par énormément d'aéronefs au décollage de l'aérodrome de St Cyr

zones UCa : risques de destruction de l'esthétisme et problèmes potentiels de stationnement

zones UA : quels sont les bénéfices recherchés? ce projet ne permet pas d'identifier la stratégie de préservation de milieux arborés

Zone Ng* : Cette transformation semble n'avoir reçu aucune autorisation formelle par une délibération dans une instance quelconque

dossier OAP "gendarmerie" : Nous suggérons que cette zone pourrait être entièrement reconvertie en parc public arboré.

Zone UL : destinée au Centre Technique Municipal

En dehors de l'aspect "réglementaire" (cf notre courrier du 22/11/2024)

Remarque cette zone ne fait pas partie du secteur Chaponval (cf doc PLU et Délibération CM N°2011-14-03-005 du 14/03/2011)

Cette zone d'implantation pour ce type de structure est pour nous inadéquate.

OAP site de la gendarmerie zone UEa : nous suggérons de transformer cette zone en parc public arboré

G- Dispositions relatives à la transition énergétique

H- Dossier PLU : Analyse document par documents

I- les nuisances

- Problématiques générales d'urbanisme et de normes d'isolation acoustique
- Problématiques particulières Noisy-le-Roi en matière de zonages où sont susceptibles de s'appliquer des normes d'isolation acoustique renforcées du fait de la proximité à une ou plusieurs grandes voies de transport autoroutier, routier, ferroviaire ou aérien

- Dispositions relatives au développement des réseaux mobiles cellulaires et à l'exposition aux ondes électromagnétiques de ces réseaux. Le Projet de révision constitue une régression versus les mesures actuellement existantes sans correspondre à aucun besoin, aucun problème n'étant apparu de leur fait en 5 ans

Annexe : Environnement de nuisances sonores des grandes voies de transport pour la zone urbanisée de la commune de Noisy-le-Roi- Documentation graphique restant insuffisante malgré l'effort sur la zone MONTGOLFIER car incomplète au niveau commune

Page 38

Pages 38 à 51

Pages 52 à 56

Pages 57 à 60



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

A- Statistiques Ile de France et Yvelines

Ou l'hyper-région d'Ile de France au détriment des autres régions.

L'autorité environnementale, dans son avis exprimé le 21 décembre 2023, a estimé que «la trajectoire proposée de réduction de l'artificialisation de 20 % par décennie ne semble pas permettre d'atteindre l'objectif de l'absence d'artificialisation nette en 2050».

416 000 logements sont déclarés vacants en 2020

Et il y a environ "5 millions de mètres carrés de bureaux vides en Ile-de-France

Le bilan démographique en Ile de France

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/8062506#>

Au 1^{er} janvier 2024, la population de l'Île-de-France est estimée à 12 419 900 habitants

Au cours de l'année 2023, la population augmente de 31 600 habitants, soit une progression de 0,3 % équivalente à celle constatée en moyenne sur les cinq dernières années, et légèrement inférieure à celle de la période précédente (+0,4 % par an entre 2014 et 2019).

Au cours de l'année 2023, la population progresse dans tous les départements de la région, à l'exception de Paris (-16 600 habitants) qui perd régulièrement des habitants depuis 2012. La hausse de la population est la plus forte en Seine-Saint-Denis (+10 600 habitants).

⇒ Par conséquent la progression en nombre d'habitant, hors Paris intra muros et de 48200 habitants (31600+16600) par an pour l'ensemble des 7 autres départements.

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2421958>

La taille moyenne des ménages franciliens se stabilise et est devenue supérieure à celle des ménages de France métropolitaine. De 2006 à 2012 la taille des ménages se stabilise aux alentours de 2,3 personnes par logement

⇒ Par déduction et compte tenu des 2,3 personnes par logements le besoin serait de 48200 / 2.3 ~21000 logements pour l'IdF soit 49 000 logements de moins que ce stipule la région IdF (70 000)

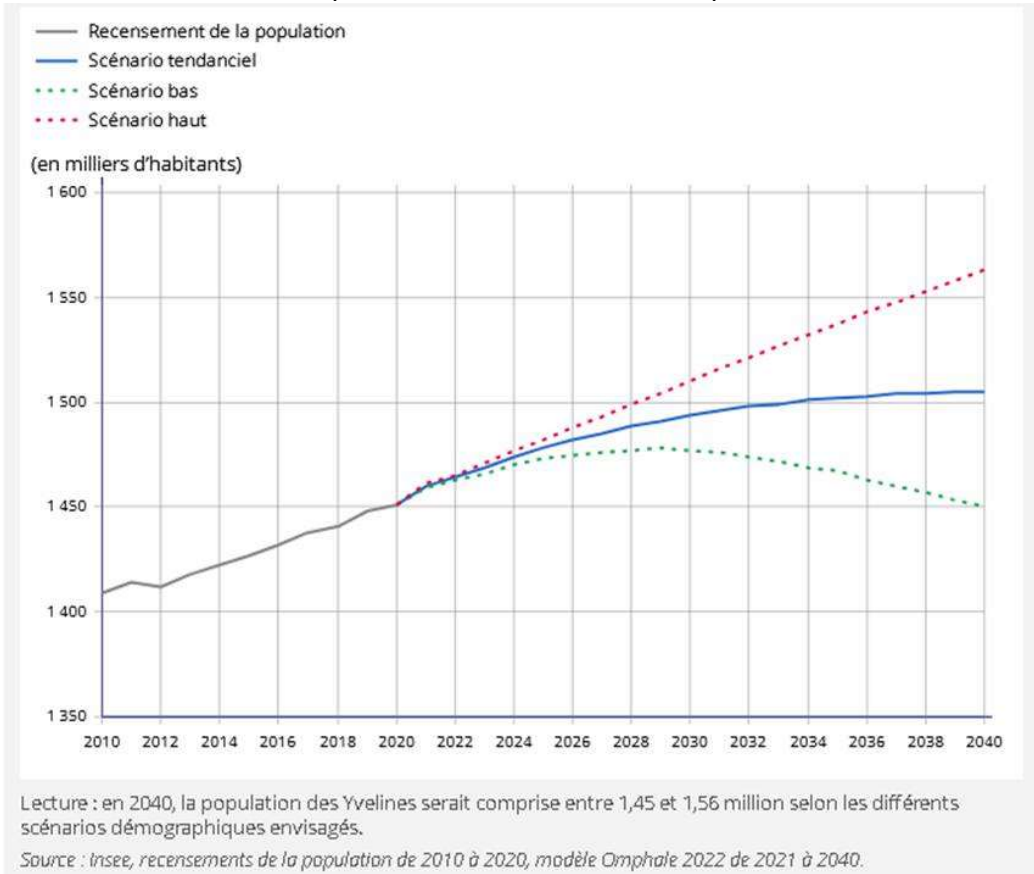
Sur les 7 départements cela ferait 3000 logements par départements



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Fig 1 : La projection démographique dans les Yvelines

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/7640427>



En se projetant à l'horizon 2040 le nombre d'habitants dans les Yvelines serait compris entre 1 565 000 (scénario haut) et 1 500 000 (scénario tendanciel).

Pour le scénario haut avec 1 456 365 habitants (2021) ce serait une progression de 108 635 habitants en 29 ans soit une progression annuelle de 3746 habitants et un besoin pour les Yvelines de 2746/2.3~1628 logements par an.

⇒ Notre association ne comprend pas les objectifs de la région aussi bien au niveau régional que départemental qui conduit à une inflation potentielle de consommation de terres qu'elles soient agricoles ou en zones naturelles, alors que le besoin en logements est d'après ces statistiques bien inférieur aux 70 000 par an.

Le développement urbanistique doit intégrer prioritairement :

- la rénovation des logements vétustes
- la réhabilitation des friches
- la destruction/reconstruction de vieilles habitations non aux normes
- la densification des zones déjà urbanisées



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

B- Urbanisation et environnement

(statistiques VGP et Noisy le Roi)

Versailles Grand Parc (VGP)

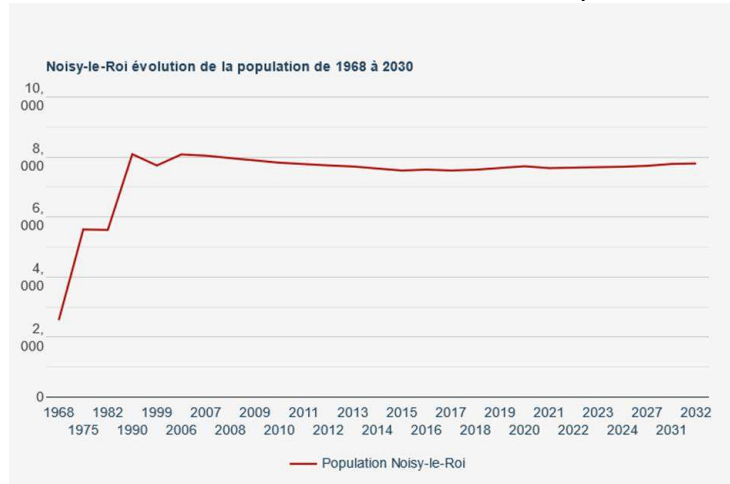
La communauté d'agglomération est constituée de **18 communes**

Selon l'INSEE en 2021 la communauté regroupe environs **267 900 habitants pour 130 600 logements.**

B1- Analyses des données statistiques de la commune et urbanisation

Fig 2 : Evolution de la population

<https://ville-data.com/nombre-d-habitants/Noisy-le-Roi-78-78455>

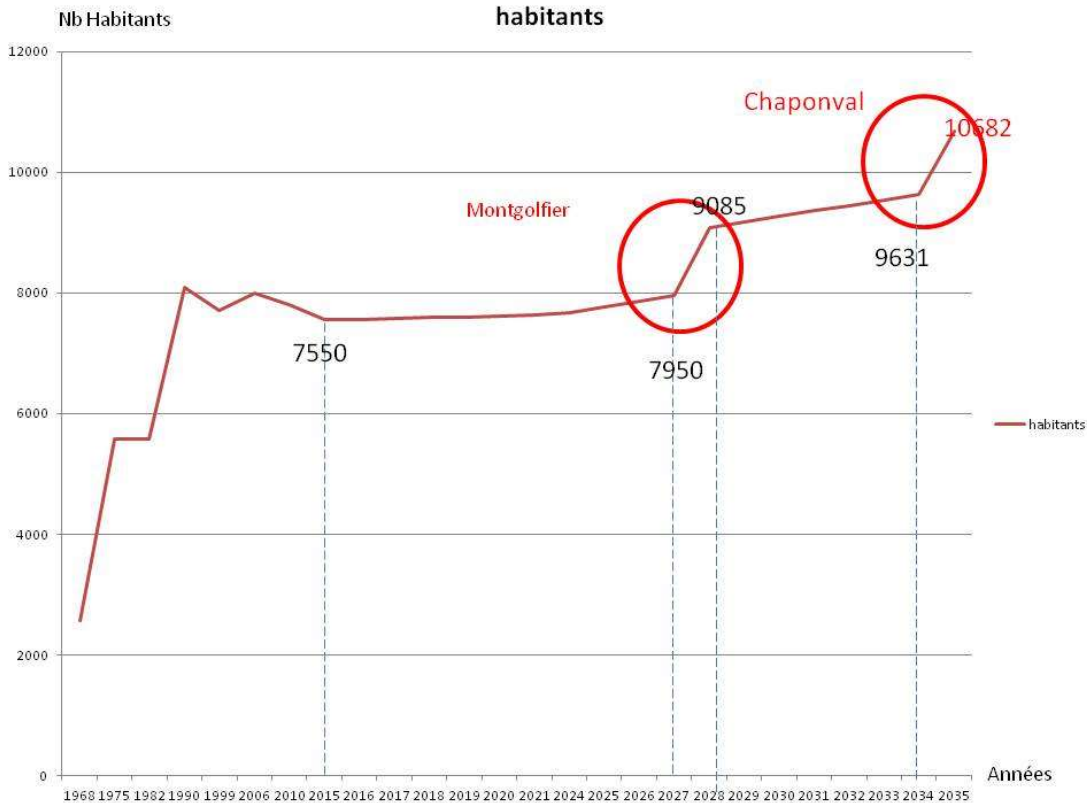


"La population légale officielle de Noisy-le-Roi est de 7 631 habitants. Ce chiffre date cependant de 2021. Si l'on prend en compte l'évolution moyenne de la démographie de Noisy-le-Roi au cours des cinq dernières années, le nombre d'habitants serait de 7 677 personnes en 2024 par l'effet de la seule densification des zones d'habitat pré-existantes. Ce bilan est approximativement augmenté de l'ordre de 250 à 300 habitants par la livraison fin 2022 du programme Le Clos du Roy d'une superficie de l'ordre de 11000m² de plancher et une artificialisation nette avec voiries d'au moins 5000m²



Fig 3 : Projections de l'évolution de la population de Noisy

Compte tenu des programmes "Montgolfier" et "Chaponval" l'évolution du nombre d'habitants jusqu'en 2035 peut être représenté dans le graphique ci-dessous



Les hypothèses pour Noisy :

1 -Le renouvellement de la population lié à la disparition de la génération née après guerre.

Les sources INSEE mentionnent en 2021 :

- une population d'âge supérieure à 60 ans de 2391 personnes et > à 75 ans de 996 personnes
- un taux de décès de 0,97% (identique au taux national) appliqué aux 2391 personnes qui libère 23 logements par an et remplacés par 2,4 personnes par logement, induit une augmentation de 55 personnes par an.

2- densifications en zones urbanisées 25 logements par an soit + 36 nouveaux habitants par an
⇒ 1- et 2- ces chiffres estimés pour la période 2024-2035 sont cohérents de ceux de la période 2015 - 2024 car les pentes de cette projection sont sensiblement équivalentes.

3- Montgolfier (horizon 2028) + 360 logements (864 personnes) + 180 personnes en hébergements sénior soit au total + 1044 personnes

4- Chaponval (horizon 2035) ce programme sur 18ha n'est chiffré que sur une première tranche de + 400 logements soit + 1000 personnes alors que le potentiel jaugé sur les programmes Versailles SATORY et Versailles GALLY est de l'ordre total de 1800/2000 logements et entre 4500 et 5000 habitants

Ceci conduit à un minimum de 10.682 et possiblement 14000 à 14500 habitants à l'horizon 2035
Soit plus 3000 à plus 7500 habitants en une dizaine d'années



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Fig 4 : INSEE 2021 - VGP

Population	EPCI : CA Versailles Grand Parc (CAVGP) (247800584)
Population en 2021	267 857
Densité de la population (nombre d'habitants au km ²) en 2021	2 167,5
Superficie en 2021, en km ²	123,6
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2015 et 2021, en %	0,2
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2015 et 2021, en %	0,5
dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2015 et 2021, en %	-0,3
Nombre de ménages en 2021	116 848
<i>Sources : Insee, RP2015 et RP2021 exploitations principales en géographie au 01/01/2024</i>	
Naissances domiciliées en 2022	3 058
Décès domiciliés en 2022	2 027
<i>Avertissement : Contrairement aux autres données de cette page, le niveau France contient les données de Mayotte.</i>	
<i>Source : Insee, état civil en géographie au 01/01/2023</i>	
Logement	EPCI : CA Versailles Grand Parc (CAVGP) (247800584)
Nombre total de logements en 2021	130 578

B2- La commune

Compétences transférées à Versailles Grand Parc (VGP)

En matière de Politique de la ville : dispositifs contractuels de développement urbain et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire

Compétences conservées par la commune

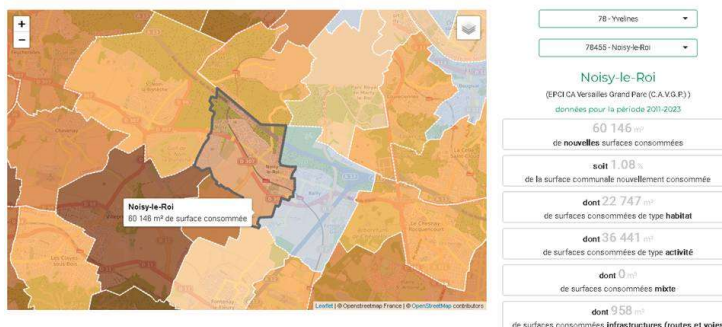
Les services de l'urbanisme : c'est le maire qui signe les documents d'urbanisme



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Fig 5 : Consommation d'espaces entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023
<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-artificialisation>

ation des flux de consommation d'espace pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2023.



De 2011 à 2022, la commune de Noisy le Roi a consommé 60.146 m2 (6 ha)
 Soit 1,08% de la surface de la commune

Fig 6 : INSEE 2021 - Noisy 7631 habitants et 3477 logements

Population		Commune : Noisy-le-Roi (78455)
Population en 2021		7 631
Densité de la population (nombre d'habitants au km²) en 2021		1 405,3
Superficie en 2021, en km²		5,4
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2015 et 2021, en %		0,2
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2015 et 2021, en %		-0,1
dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2015 et 2021, en %		0,3
Nombre de ménages en 2021		3 209
Sources : Insee, RP2015 et RP2021 exploitations principales en géographie au 01/01/2024		
Naissances domiciliées en 2022		41
Décès domiciliés en 2022		69
Avertissement : Contrairement aux autres données de cette page, le niveau France contient les données de Mayotte.		
Source : Insee, état civil en géographie au 01/01/2023		
Logement		Commune : Noisy-le-Roi (78455)
Nombre total de logements en 2021		3 477
Part des résidences principales en 2021, en %		92,3
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2021, en %		1,8
Part des logements vacants en 2021, en %		6,0
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2021, en %		73,5
Source : Insee, RP2021 exploitation principale en géographie au 01/01/2024		

B2-1 Affectation de sa superficie (zones urbaines, agricoles, naturelles)

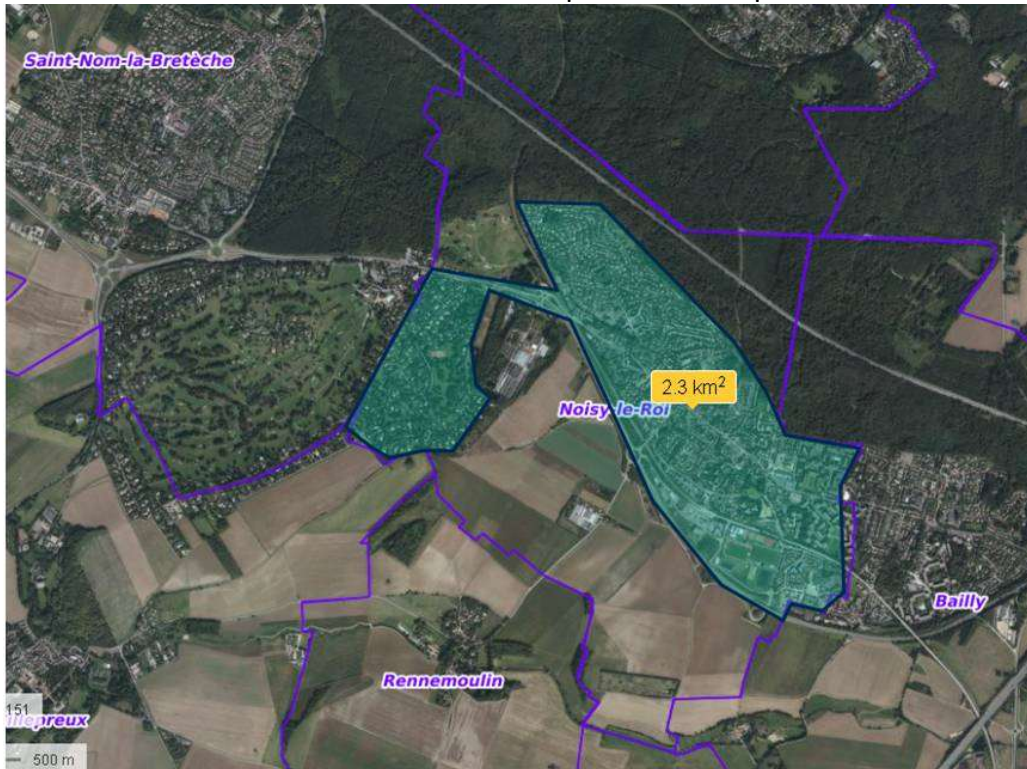
Selon le commissaire enquêteur "Le territoire de la commune de Noisy-le-Roi s'étend sur 543 hectares C'est un territoire urbanisé pour un quart de sa superficie."

Cf : "projet le Montgolfier sur la ZAC Montgolfier" enquête publique du 27 novembre au 28 décembre 2023



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Fig 7 : Géoportail urbanisme (2021) : La surface déjà urbanisée est d'environ 2,3 km² soit un peu moins de la moitié des 543 ha et loin du quart annoncé par le commissaire enquêteur



Géoportail : évaluation surface urbanisée de Noisy le Roi

La zone urbanisée représente déjà plus de 42% de la surface de la commune.

Par conséquent les zones naturelles et agricoles sont de l'ordre de 313 ha

Il est à noter que l'étang la ville est urbanisée sur ~35% de sa superficie

Le commune de Bailly est urbanisée sur 16% de sa superficie

La commune Fontenay le fleury est urbanisée sur 24% de sa superficie

⇒ Même si les SDRIF identifient Noisy comme "pôle de centralité à conforter" ce différentiel d'occupation des sols est préjudiciable à l'environnement et à la biodiversité.

B2-2 La protection de la bande des 50 m (forêt de marly)

Le PLU Noisy-le-Roi 2024 met en place une cartographie de la bande des 50m ; cette cartographie constitue un progrès notable en matière de transparence réglementaire pour les Noiséens

B2-3 Les transports

Ligne 10 Saint-Germain-en-Laye RER A <> Marly-le-Roi Gare SNCF

Ligne 17 Saint-Nom-la-Bretèche <> Noisy-le-Roi <> Bailly <> Rocquencourt <> Le Chesnay <> Versailles

Ligne 20 Les-Clayes-sous-Bois <> Villepreux <> Noisy-le-Roi Gare GCO.

Ligne 23 Les-Clayes-sous-Bois <> Saint Nom la Bretèche <> Mareil Marly <> Saint-Germain en Laye RER A.



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Ligne 41 Bailly <> Noisy-le-Roi <> Les Mureaux Gare SNCF Tram T13



St Germain en Laye RER A - St nom la Bretèche SNCF ligne L - Saint Cyr SCNF lignes N-U et RER C

⇒ **Noisy est bien desservie par les transports -**

Pour notre association les SDRIF vont dans le bon sens en privilégiant ces villes bien desservies par les transports afin de proposer des logements nécessaires à la population.

Cet axe est le bon mais encore faut-il que les secteurs qui seront à urbaniser respectent l'Environnement et ne procurent pas de nuisances à la population.



C- Hiérarchie des lois et documents d'urbanisme

C1 Au niveau national - Les lois

C1-1 LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

- d'ici 2031, réduire de moitié au moins la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale par rapport à celle de la période 2011-2021 (de 250 000 à 125 000 hectares) ;
- d'ici 2050, atteindre le ZAN, c'est-à-dire au moins autant de surfaces renaturées que de surfaces artificialisées.

C1-2 LOI n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux

Intégration des objectifs dans les documents de planification et d'aménagement

La conférence régionale **peut adopter** par délibération et transmettre une proposition portant sur l'établissement des objectifs régionaux de réduction de l'artificialisation des sols et, le cas échéant, sa déclinaison en objectifs infrarégionaux à l'autorité compétente pour l'élaboration des documents de planification et d'aménagement. Cette autorité compétente peut être, selon le cas, celle en charge de l'élaboration :

- du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;
- du plan d'aménagement et de développement durable en Corse (PADDuC) ;
- du Schéma d'aménagement régional (SAR) ;
- du Schéma directeur de la région d'Île-de-France (Sdrif).

<https://www.anil.org/aj-loi-artificialisation-sols-zan/>

À jour au 11 juin 2024

C1-3 Territorialisation des objectifs de diminution de consommation d'ENAF : répartition de la consommation autorisée des espaces

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Aussi, le rythme d'artificialisation est encadré à l'échelle régionale au travers du SRADDET, ou équivalent (CGCT : L.4251-1), et **ne peut dépasser**,



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

selon la loi Climat et Résilience (art. 194), la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des 10 années précédant la période 2021-2031.

Pour toutes les régions il est demandé de se conformer à la loi du 22 août 2021

⇒ **Question comment concilier la Loi du 20 juillet 2023 et la loi SRU**

Existe t'il une :

- conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols

- conférence départementale du ZAN

https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-12-28_sdrif_avis_de_l_etat_a4_def_page_a_page_light.pdf

"En outre, le SDRIF devra intégrer les dispositions de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023

visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux avant son adoption, dispositions qui ont été portées à la connaissance de la Région le 30 octobre 2023.

⇒ **Le SDRIF-E doit concilier les dispositions de la loi ZAN s'impose au SCOT qui lui même s'impose au PLUi ou PLU."**

C2 Au niveau régional - les prescriptions

JONCTION DES ASSOCIATIONS DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT – En Mairie - 25 GRANDE RUE – 78770 AUTEUIL LE ROI

Agrément Départemental depuis le 12 Décembre 2013 – Renouvelé le 29 août 2023 par l'arrêté Préfectoral 78-2023-08-29-00002

Page 16 sur 60

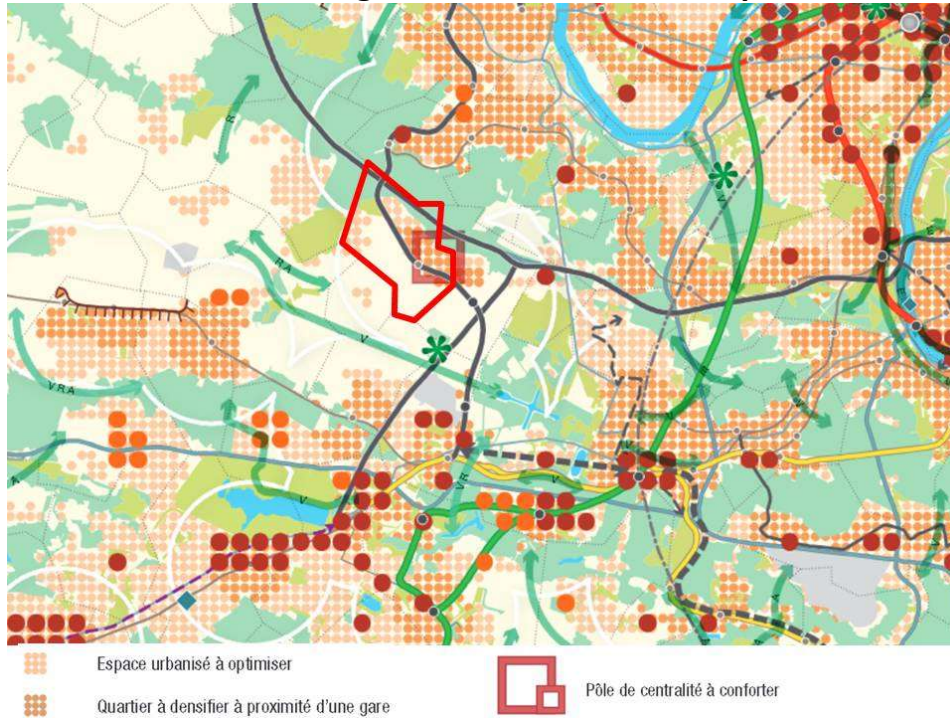


JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Les SDRIF et les surfaces artificialisées

C2-1 Le SDRIF 2013 -2030

Fig 8 : Carte de destination générale des différentes parties du territoire



Noisy est considérée en espace urbanisé à optimiser

Quartier à densifier à proximité d'une gare

Comme pôle de centralité à conforter qui bénéficie de capacités d'urbanisation correspondant à une croissance de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal.

⇒ **Le SDRIF 2013 autorise donc à accroître l'urbanisation de 5% avec comme base la surface urbaine de 2013.**

C2-2 Le SDRIF-e 2021-2040

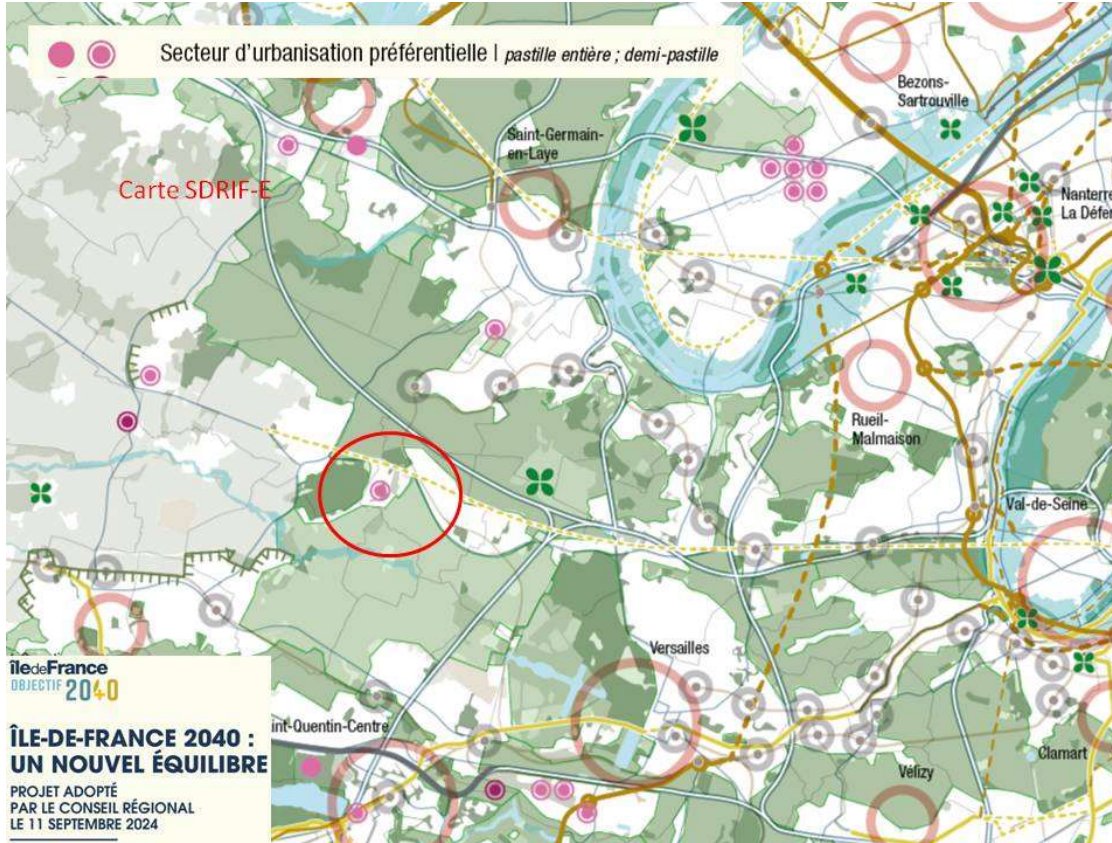
Fig 9 : Carte SDRIF-e

JONCTION DES ASSOCIATIONS DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT – En Mairie - 25 GRANDE RUE – 78770 AUTEUIL LE ROI



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Il devrait entrer en vigueur, après approbation par décret en Conseil d'Etat, d'ici début 2025.



Le cercle rouge représente la commune de Noisy

Une *pastille* pleine indique une capacité d'extension de l'urbanisation à court et moyen terme de 25 ha, une *demi-pastille* une capacité de 10 ha

Le nouveau Sdrif-E engage la Région Île-de-France à réduire de 23 % l'artificialisation des sols pour 2021-2031, de 30 % pour 2031-2041 et de 43 % pour 2041-2050 "

l'instauration d'un forfait national de 12 500 hectares (dont 2500 ha spécifiquement pour l'Île-de-France la création d'une "garantie communale" d'un hectare de consommation d'ENAF, sur la décennie 2021-2031, au profit de toutes les communes.

C2-3 Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

2024-2030 approbation en décembre 2023

Le projet de SRHH intègre l'objectif de sobriété foncière issu de la loi Climat et Résilience de 2021

C3- Impacts de ces outils de gestion du territoire

Comme le met en évidence la Fig 3 la population est relativement stable de 2013 à 2024 ce qui laisse penser que peu de surfaces ont été urbanisées.

En conséquence il convient de prendre en compte la surface mentionnée à la Fig 4 soit 2,3 km² pour évaluer les surfaces accordées.



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

C3-1 Impact du SDRIF 2013-2030

Surface allouable par le SDRIF 2013 : 230 ha × 5% = 11,5 ha

C3-2 Impact de cet engagement SDRIF-E appliqué à Noisy le Roi

La **fig 1** (artificialisation.developpement-durable.gouv.fr) mentionne que de 2011 à 2022, la commune de Noisy le Roi a consommé 60.146 m² soit un peu plus de 6 ha.

⇒ **En suivant les préconisations du SDRIF-e soit moins 23% entre 2021 et 2031,**

la surface ouverte à l'artificialisation serait de 6 ha (cf fig6)*77% = 4,62 ha soit beaucoup moins que cette demi pastille de 10 ha.

Pour rappel le SDRIF doit concilier les dispositions de la loi de lutte contre l'artificialisation des sols qui s'impose aux documents d'urbanisme.

C3-3 Impact de la loi ZAN du 22 août 2021 appliquée à Noisy le Roi comme aux autres communes des autres régions

"d'ici 2031, réduire de moitié au moins la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale par rapport à celle de la période 2011-2021"

⇒ **En suivant cette loi l'allocation pour Noisy le Roi serait de 6ha (cf fig6)*50% = 3 ha**

SDRIF-E projet arrêté par le conseil régional le 12 juillet 2023

OR57

Objectifs d'accroissement de la densité résidentielle

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

⇒ **En suivant cette prescription du SDRIF-E OR57, l'accroissement est demandé dans les espaces urbanisés existants.**

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

Cet objectif est porté à :

- 15 % dans les communes dotées d'une gare, ainsi que dans les polarités des villes moyennes, des petites villes et des communes de l'espace rural ;

Page 16 du 2.2 justification des choix retenus



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

À Noisy-le-Roi, la densification se traduit donc par la création de : $3\,477 \text{ logements} \times 15\% = 522$ nouveaux logements à rendre possible d'ici à 2040, en se basant sur le nombre de logements recensés en 2021 par l'INSEE.

⇒ **Compte tenu de cette possibilité d'accroissement de 15% dans les espaces urbanisés notre association identifie le secteur de Montgolfier.**

⇒ **Le SDRIF de 2013-2030 n'est plus compatible des lois de 2021 et de 2023 (réduction consommation ENAF) -**

C4 Au niveau départemental - VGP

Procès verbal du conseil communautaire du 7 février 2024

file:///C:/Users/User/Downloads/epci78_ca_versailles_gp_-_pv_delib.pdf

Page 67

L'objectif de construction de 70 000 logements fixé dans le précédent SRHH est réaffirmé et même renforcé en fixant des objectifs plus ambitieux pour les Yvelines (9 271 logements par an contre 9065 logements précédemment).

Pour Versailles Grand Parc, l'objectif fixé est de 2 160 logements par an (soit une augmentation de 8% par rapport à la TOL précédente) dont a minima, 1 249 logements sociaux (ce qui représente 58% des nouvelles constructions) et une fourchette haute de 1 548 logements sociaux (soit 71% des programmes). La fourchette haute vise à atteindre l'objectif de 30 % de logements sociaux.

Le conseil communautaire émet un avis défavorable.

Notre analyse hors pastillage suivant les statistiques de l'INSEE 2021 (voir fig 4)

L'INSEE mentionne 130 600 logements en 2021 pour VGP

Suivant les chiffres annoncés par le conseil communautaire, l'objectif fixé par le SRHH de 2160 logements dont 1249 logements sociaux appliqué proportionnellement à Noisy le Roi imposerait :

La construction de 1,65% de logements supplémentaires par an dont 58% de logements sociaux

Suivant les données INSEE (fig 4) 3477 logements en 2021 avec ce SRHH pour 2024-2030 le nombre de logements supplémentaires à construire par an serait de 58 dont 33 logements sociaux.

C5- Au niveau communal

Le PADD mentionne que le PLU serait valide jusqu'à l'horizon 2035-2040

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document socle du PLU :

- Il formalise le projet de territoire pour les 10 à 15 prochaines années en s'appuyant sur les enjeux du diagnostic du territoire ;

Compte tenu des chiffres mentionnés par le conseil communautaire (07/02/2024) soit :

2160 logements par an dont 1249 logements sociaux et cet accroissement de 1,65% par an soit 58

logements à l'horizon 2035 la commune de Noisy devrait avoir un parc supplémentaire de 580 logement,



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

soit l'équivalent de ce qui est prévu sur la zone Montgolfier et ce sans compter les densifications potentielles.

⇒ Ce projet de PLU mentionne pour le seul secteur Montgolfier 540 logements soit pratiquement le besoin à l'horizon 2035, alors pourquoi cibler le secteur de Chaponval?

**Question : nous vous demandons de nous justifier cet accroissement de logements induit par ce projet de PLU au niveau de Chaponval?
Pour rappel l'urbanisation de Chaponval entrainera la nécessaire modification du PLU.**

D- Le logement social à Noisy le Roi

D1- Les déclarations de Valérie Pécresse (Présidente de Région)

<https://www.actu-environnement.com/ae/news/sdrif-e-document-urbanisme-region-ile-de-france-sobriete-fonciere-zan-44694.php4>

" on accordera des capacités d'artificialisation supplémentaires pour les communes carencées en logement social, afin de les aider à respecter les objectifs de la loi SRU".

Noisy le Roi est carencée



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

⇒ **Question nous ne comprenons pas les dires de Mme Péresse et surtout comment la région pourrait artificialiser plus que ce permet les lois?**

Sur les incohérences des nombres de logements sociaux

D2- La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée Loi SRU

L. 302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation mentionne des taux de 20 ou 25% INSEE 2021 mentionne que Noisy a 3477 logements, le taux de 25% appliqué abouti à la nécessité d'avoir **869 logements sociaux**.

Le **projet de mixité sociale** (2023-2025) mentionne lui pour 2021 (page 5) 3590 logements (3211 résidences principales et 379 logements sociaux)

D3- Le rapport du commissaire enquêteur 2023

(https://www.noisyleroi.fr/fileadmin/www.noisyleroi.fr/MEDIA/Actualites-Agenda/2024/URBANISME/1-Rapport_Noisy_.pdf)

Mentionne "*Au vu du déficit actuel de la commune au regard de la loi SRU (la commune compte au 31 décembre 2022, **13,49%** de logements locatifs sociaux), un effort apparaît nécessaire afin de tendre à l'objectif de **25% imposé par la loi.**"*

⇒ **En prenant en compte le chiffre de l'INSEE 2021 de 3477 logements et ces 13.49% le nombre de logements sociaux existant au 31/12/2022 serait de 469.**

Noisy pour atteindre les 25% (869 logements) devrait faire construire 400 logements sociaux.

D4- Noisy le Roi mentionne en 2022

(https://www.noisyleroi.fr/fileadmin/www.noisyleroi.fr/MEDIA/Mairie/Grands_projets/Article_logement_NLR_LeMag97.pdf)

- que le taux est de 11.75% et doit construire pour la triennale 2019-2022 209 logements de ce type et mentionne avoir **309** logements sociaux.

- Mentionne également années 80 / 151 lgmts - 2001 / 50 lgmts - 2011 à 2013 / 27 lgmts - 2015 / 33 lgmts - 2018 / 48 lgmts - 2019 / 7 lgmts - 2022 / 56 lgmts

Soit un total de **372** logements sociaux à fin 2021

- Mentionne également dans le texte du *comment* "**disposer de 376 logements sociaux**"

Avec ces chiffres donnés (309 = 11,75%) par la commune nous pouvons déduire que la commune devrait avoir 657 logements sociaux ((309/11.75)× 25)pour atteindre les 25%.

D5- Projet de mixité sociale (2023-2025)

Page 4 : mentionne **435** logements sociaux au 1er janvier 2022

Page 5 : **465** logements sociaux à juin 2023

Page 13 : "*Fermelement engagée sur ce chemin, la Ville de Noisy-le-Roi vise à atteindre le taux de mixité prévu par la loi SRU à l'horizon 2030.*"

Page 15 : "*Classification du secteur Chaponval en secteur à urbaniser - obtention d'une pastille suite à la révision du SDRIF-E (2023-2024)*"

- Aménagement du quartier Montgolfier 534 logements - 40% de logements à vocation sociale

- Aménagement du quartier de Chaponval - 40% de logements sociaux



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

⇒ Ces chiffres donnés par la commune et dans les différents documents ne sont pas cohérents car ils annoncent :

- soit avoir un parc de 435 logements sociaux au 01/01/2022
- soit avoir 309 logement sociaux en 2022
- soit $209+309 = 518$ logements pour être conformes
- soit 657 logements pour être conformes

⇒ **Question quelle est réellement le chiffre de logements et le nombre de logements nécessaires afin de que Noisy le Roi respecte ces 25% en 2024 qui est la base d'élaboration de cette révision?**

D6- Secteur Montgolfier et prévision de logements sociaux Projet de mixité sociale (2023-2025)

Page 15 : "Aménagement du quartier Montgolfier 534 logements - 40% de logements à vocation sociale," par déduction création de $534 \times 40\% = 214$ logements sociaux

Suivant le document, ci-dessous, du dossier PLU transmis aux PPA qui nous serviras de base d'analyse.

2.2 Justifications des choix retenus

Dans ce document il est mentionné à sa page 16

À Noisy-le-Roi, la densification se traduit donc par la création de : $3\,477 \text{ logements} \times 15\% = 522$ nouveaux logements à rendre possible d'ici à 2040, en se basant sur le nombre de logements recensés en 2021 par l'INSEE.

Et page 18

sur le site Montgolfier concerné par une OAP :

350 logements familiaux, dont 40% de LLS, auxquels s'ajoutent 180 unités d'hébergements et 10 LLS.

soit un total de $350 + 180 + 10 = 540$ logements

⇒ **les 540 logements sont à comparer avec les 534 logements mentionnés dans le "projet de mixité sociale 2023-2035", ces chiffres annoncés sont cohérents.**

Toujours page 18

En diffus à l'inérieur des espaces urbanisés :

le PLU permet une certaine constructibilité estimée à environ 10 à 15 logements par an (100 à 150 logements à horizon PLU 10 ans)

Ainsi, le PLU permet la production d'environ 640 à 690 logements en densification

⇒ **Si pour Montgolfier le nombre de logement sociaux est clairs (~150)**

Par contre rien n'est dit sur l'affectation au logement social des création en secteur diffus?

Page 28 :

Au global (programmation des

OAP + secteurs de projets à plus long termes + création de logements dans le diffus), le PLU révisé doit permettre une **production d'environ 1 055 à 1 115 logements à horizon 2035.**

Parmi les OAP



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

- OAP Montgolfier 510 logements
- OAP gendarmerie (3480 m2) 15 à 25 logements possibles
- OAP "grandes propriétés" non chiffré

A ceci il convient d'ajouter l'accroissement en secteur diffus de 10 à 15 logements par an

⇒ **En récapitulant et pour l'horizon 2035**

540 logements pour Montgolfier + 20 logements gendarmerie + 100 logements en diffus aboutissent à 760 logements par conséquent vous intégrez certainement le secteur de Chaponval dans vos estimations (secteur de projet à plus long terme) afin d'obtenir ces 1055 à 1115 logements.

Dans le règlement écrit vous mentionnez pour cette zone 2AU

L'objectif du règlement est de préserver cet espace et de ne pas compromettre son aménagement d'ensemble futur. La zone est donc quasiment inconstructible, seuls sont autorisés pour l'instant quelques modes d'utilisation du sol qui répondent à un objectif d'intérêt général et qui ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

Question : Ce projet de révision du PLU est comme vous le précisez à horizon 2035 et pour le secteur Chaponval que vous classez en 2AU ou AU2(secteur non viabilisé), vous devrez prévoir une autre révision ou modification du PLU en créant une OAP afin de le rendre constructible et ouvert à l'urbanisation?

Sans pour autant oublier que cette zone AU peut être éventuellement déclassée en zone N au bout de 9 ans.

"La loi ALUR a renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en prévoyant que le plan local d'urbanisme doit faire l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone,

- *d'une modification avec délibération motivée,*
- *ou d'une révision pour celles de plus de neuf ans"*

<La fuite en avant afin d'éviter la carence> Synthèse logements sociaux intégrant Montgolfier

Base de départ INSEE 2021 3477 logements en 2021 et 435 logements sociaux au 01/01/2022

Montgolfier 540 logements dont 40% de logements sociaux (216 logements sociaux).

Hypothèse : Cette OAP Montgolfier ne pourrait être totalement achevée qu'en 2030 hypothèse à 2030

Avec un rythme de croissance de 10 à 15 logements par an au titre de la densification secteur diffus soit 50 à 65 logements horizon 2030 dont 30% en logements social (~20 LLS)

Auquel s'ajoute 20 logements pour l'OAP gendarmerie dont 30% en logements social (~6 LLS) et Montgolfier 540 (~216 LLS)

En 2030 le nombre de logements à Noisy serait de $3477+65+20+540= 4120$ logements dont $435+20+6+216= 677$ LLS

Avec un besoin de 25% de LLS représentant 1025 LLS

Le déficit serait de 348 LLS



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

⇒ Le projet Montgolfier ne résout pas la problématique de la carence et c'est normal il ne peut que le modérer. Carence de 1036-649 = 387 logements

Synthèse logements sociaux intégrant Montgolfier et Chaponval à l'horizon 2035

Chaponval sur une demi pastille (que nous contestons) - 400 logements dont 30% de logements sociaux (120 logements sociaux)

En 2035 (si modification du PLU et création de l'OAP Chaponval) le nombre de logements à Noisy serait de 4120 + 400 (Chaponval) +65 (densification diffus = 4585 logements dont 435+20+6+216+20+120 = 817 Avec un besoin de 25% de LLS représentant 1146 LLS

Le déficit serait de 329 LLS

⇒ Les programmes Montgolfier et Chaponval ne résolvent pas le déficit de logement sociaux.
Si notre raisonnement est le bon....

⇒ Question : cette "fuite en avant" semble ne pas résoudre la problématique logements sociaux. Comment la commune se programme afin de résoudre cela?

**Nous pensons que la densification en secteur diffus et l'OAP "grands propriétés doivent être mobilisés afin de réduire le déficit de logements sociaux.
Ces densifications seraient potentiellement favorable à la mixité sociale**



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

E- les documents PLU et les rapports des commissaires enquêteurs

E1- PLU et Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 4 avril 2007 et modifié le 25 janvier 2010 et le 27 mai 2019 par le Conseil municipal.

E1-1 Le PLU du 25/01/ 2010

Fig 10 : Règlement graphique PLU 2010



Le PLU de 2010 classait déjà les parcelles de Chaponval en zone AU

E1-2 La modification du 27/05/2019

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Bernard ALEXANDRE commissaire enquêteur

n° E18000146/78

page 10/81

- Prendre en compte la qualité du site en vue d'élaborer un projet d'ensemble de qualité : secteur de Chaponval

page 13/81



Les zones à urbaniser comportent trois sous-zones :

- **AU** (secteurs de Chaponval et du Cornouiller) zone d'urbanisation future encore insuffisamment équipée ; le secteur de Chaponval (AUh) autorise des évolutions limitées de l'existant ;
- **AUJ** : secteur de la ZAC de Montgolfier

page 14/81

- **Ng et Ng*** pour le golf de Noisy (en Ng*, possibilité d'implanter des équipements légers de loisirs et d'accueil de promeneurs).

page 15/81

3.2.4. Le PLHI (plan local d'urbanisme intercommunal)

Le plan élaboré par la CA Versailles Grand Parc (3^{ème} version en cours d'élaboration) définit quantitativement et qualitativement les types de logements pour lesquels Noisy le Roi devrait produire une moyenne de 32 logements /an (valeur sur la période 2012-2017), dont 15/an conventionnés.

Pour rappel :

zone AU1 : secteurs dans lesquels les réseaux existant à la périphérie immédiate présentent une capacité suffisante pour desservir des constructions.

Zone AU2 : répond aux secteurs avec un équipement proche existant insuffisant pour accueillir le développement urbain futur.

Le projet de plan de zonage classe cette zone en 2AU

La zone non dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate est dite 2AU

Article R151-20 du code de l'urbanisme

"Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone."

Sur le maintien du secteur "Chaponval" en zone AU

Ce secteur est classé à urbaniser au moins depuis la modification du PLU le 25/01/2010.

La modification du 27/05/2019 reclasse ce secteur en AU, après les 9 années et 4 mois depuis le PLU précédent.



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Mais, juste avant la modification du PLU de 2019 cette zone AU a été automatiquement "déclassée" en zone naturelle.

⇒ D'après le code de l'urbanisme ce secteur a perdu, avant cette modification, le zonage en AU et a du repasser en zone Naturelle.

Disposition introduite par la loi ALUR et renforcée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, afin de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain.

La zone 2AU n'a fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière au bout de neuf ans depuis sa création. Elle sera considérée comme zone naturelle et ne pourra plus être ouverte à l'urbanisation sauf à engager une procédure de révision du PLU.

Article L.153-31 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :...d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

⇒Le projet de révision du PLU de 2024 intègre la zone de "Chaponval" en zone AU et la classe toujours en 2AU ou AU2 avec un projet d'urbanisation assez rapide mais avec des capacités de réseaux insuffisantes.

La révision de 2023 de mise en compatibilité

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 27 novembre au 28 décembre 2023

le MONTGOLFIER sur la ZAC le Montgolfier

page 13/63

En termes de programmation du bâti, le projet prévoit une mixité des fonctions urbaines. On retrouvera ainsi sur les 7,3 ha du secteur Montgolfier:

- Une offre diversifiée de logements familiaux : environ 350, dont 40% de logements locatifs sociaux pour se conformer aux obligations de la loi SRU en matière de création de logements sociaux;
- Deux résidences d'environ 180 unités d'hébergement au total, dont environ 110 au sein d'une Résidence Services Seniors, et 70 environ dans le cadre de l'unité sociale gérée ;

page 21/63

Eaux usées

Gérés par le Syndicat Mixte pour la Gestion du Service des Eaux de Versailles et de Saint-Cloud (SMG-SEVESC)

Traités la station d'épuration Val de Gally à Villepreux, Sa capacité de traitement est de 45 000 EH pour une taille d'agglomération de 33 260 EH en 2018, soit 73,9% de sa capacité.

Une station d'épuration se rapprochant des limites de capacités ;

page 23/63

Il est à noter que la MRAe dans sa recommandation n°(5) demande de « prendre en considération les valeurs-guides de l'OMS sur les nuisances sonores relatives aux infrastructures routière et ferroviaire. »(Voir thème 4)



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Traitement des eaux usées

Fig 11 données de la station de Val de Gally 2022

Données Clés 2022

Station de traitement des eaux usées de VAL DE GALLY

Charge maximale en entrée	45 961 EH
Capacité nominale	45 000 EH
Débit arrivant à la station	
Valeur moyenne	6 049 m3/j
Percentile95	12 792 m3/j
Débit de référence retenu	12 792 m3/j
Production de boues	303 TMS/an

Cette STEP (syndicat Hydreaulys) est utilisée par Noisy-le-Roi (7631 habitants 2021), Villepreux (11200 habitants 2021), les Clayes sous bois (17500 habitants 2021), et Saint-Nom-la-Bretèche (4900 habitants 2021)

Soit un total de 41.200 habitants pour une capacité nominale de 45.000.

Question : Qu'a prévu la commune de Noisy le Roi pour obtenir un dimensionnement adéquat de la station d'épuration qui sera à saturation assez rapidement?

Pour rappel

Dans notre courrier du 17 septembre 2024 (Remarques de l'association JADE sur le projet de révision 2024 du PLU de Noisy-le Roi, contribution en tant que PPA) au sujet du traitement des eaux usées nous vous demandons :

" Le projet de révision pose une vaste ambition d'urbanisation sur 18ha zone de Chaponval et reprend les objectifs de densification urbaine généraux du SDRIF-E de 15 %

L'importance de cet afflux d'habitants aura des conséquences majeures sur la STEP Val de Gally, qui devra être redimensionnée de façon très importante, avec de façon certaine une incidence notable sur la tarification des services d'assainissement des Noiséens et dont les différents documents ne disent rien.

Un positionnement de Hydreaulys sur la capacité de la STEP Val de Gally à supporter les perspectives posées par le PLU semble très souhaitable, il devrait être demandé et inclus au projet de PLU.



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

F- Analyses secteur par secteur

F1- secteur Montgolfier

Notre association a transmis ses remarques au commissaire enquêteur en décembre 2023.

Pour rappel :

Ce projet de conversion en zone mixte (tertiaire et habitat) pose le problème de l'exposition aux bruits résidents.

⇒ Pour ces raisons et afin de prescrire aux constructeurs des normes d'environnements sonores actualisées, JADE vous demande d'introduire dans vos conclusions notre demande de caractérisation acoustique de cette ligne tram 13.

⇒ En raison de l'évolution du trafic sur la RD307, la classification de cette voie est devenue obsolète, JADE vous demande d'introduire dans vos conclusions notre demande d'une nouvelle caractérisation acoustique de cette RD307 au droit des zones programmées à la construction.

De plus Noisy le Roi est concernée par les mouvements d'aéronefs de l'aérodrome de St Cyr l'école et les cumuls acoustiques doivent être intégrés à la conception des projets d'habitations, car environ 1000 résidants seront concernés.

F2- Analyses zone de Chaponval (si ce site est retenu)

Urbanisation à quel horizon?

Tout d'abord nous contestons vos affirmations relatives à cette zone la considérant "*artificialisée*" et surtout la dénomination de "*friche industrielle*" (cf justification des choix retenus").

Le terme d'*artificialisée* n'est pas adapté car si il y a une petite partie réellement artificialisée composée de parking (6000 à 7000 m²), les serres elles ne doivent pas être considérées de la même manière voir :

<https://questions.assemblee-nationale.fr/q16/16-317QOSD.htm>

Les serres agricoles ne seront donc pas considérées comme emportant une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, sauf si elles sont intégrées dans un espace urbanisé, et ce jusqu'en 2031. D'ailleurs les bâtiments agricoles ne sont pas considérés comme constituant un espace urbanisé donc artificialisé

Les serres ne peuvent pas être considérées comme du bitume ou des constructions, la majorité de celles-ci et surtout des serres horticoles permettent des cultures au sol dans la terre et à ce titre sont arrosées et la biomasse est quasiment maintenue.

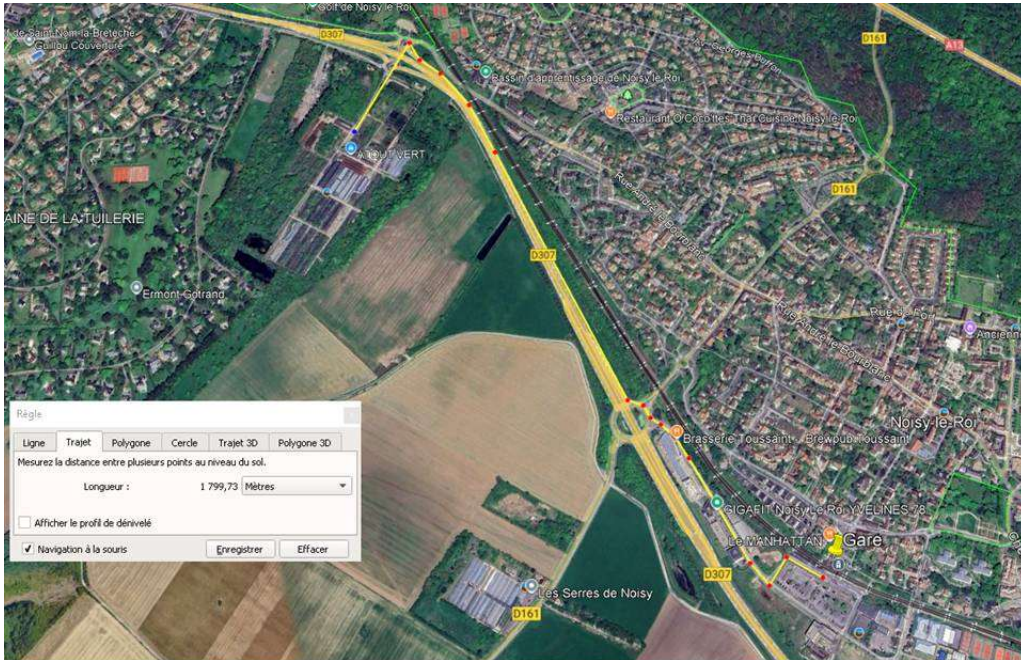


JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Ce secteur de Chaponval est pour au moins la moitié arboré.

⇒ **Donc nous vous demandons de modifier votre document 2.2 "Justifications des choix retenus" en ce qu'il mentionne "artificialisée" et "friche industrielle"**

Fig 12 : google earth - Distance gare de Noisy - secteur Chaponval



Distance Chaponval – gare via RD307
entre 1,5 et 2 kms

Le secteur de Chaponval est excentré à une distance en voiture ou en "circulation douce" de 1,5 à 2 kms de la gare.

Si ce secteur de Chaponval est urbanisé il sera nécessaire de construire des voies de circulation douce afin de sécuriser les utilisateurs. Pour rappel ce seront 400 logements donc potentiellement le double d'utilisateurs (800) sans compter les enfants et adolescents.



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Fig 13 : La zone de Chaponval



D'après google earth(23/04/2024)

⇒ Cette zone de près de 23 ha est fortement arborée et seules des serres d'horticulteurs occupent environ 5 ou 6 ha. Il est à noter, également, la présence de 2 mares de 0,5 ha qui sont un refuge pour les espèces de lieux humides et de très nombreux arbres et arbustes sur la quasi totalité de ces 23ha.

La zone de Chaponval, située sous la N307 au sud, est une zone, potentiellement, humide servant de passage aux animaux qui transitent entre la forêt de Marly et la plaine de Versailles. Elle accueille une multitude d'espèces animales et végétales, comme *chevreuils*, *faisans*, *écureuils*, *grenouilles*, *pics verts*, *chouettes hulottes* qui trouvent refuge dans un espace encore massivement végétalisé.

Problématiques de Trame verte au niveau de la zone CHAPONVAL

La situation problématique créée pour la TRAME VERTE CHAPONVAL par la future zone d'urbanisation de ce secteur a fait l'objet de notre Observation N°7 lors de la phase de Concertation avec les PPA de septembre 2024.

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.



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Il est à noter que la liaison entre cette zone de Chaponval et le golf est assuré par des tunnels sous la RD307. Cette liaison devrait être renforcée afin d'assurer les passages de la faune dans le sens nord sud et inversement par des **écoponts, ou ponts végétalisés aériens**.

⇒ L'aménagement de la zone de Chaponval est une menace sur la **Biodiversité**.

Cas spécifique de la zone de CHAPONVAL

L'ouverture à l'urbanisation de la zone CHAPONVAL Zone 2AU avec semble-t-il au moins 10ha d'artificialisation nette de cette zone qui est affectée d'une demi-pastille dans le SDRIF 2030 en vigueur. JADE conteste que le projet CHAPONVAL soit compatible des données du Document Diagnostic (possibilité additionnelle d'artificialisation de 9,6ha p23/128) au titre du MOS+SDRIF-E/2030

MAIS

cette zone a fait l'objet lors de la session du Conseil Communautaire de VGP d'un vœu auprès du Conseil Régional d'Ile-de-France [**délibération n°D2023-11-14 du Conseil communautaire de VGP du 28 novembre 2023**] d'attribution d'une pastille pleine (au lieu d'une demi-pastille) (potentiellement 25ha) dans le cadre de la révision SDRIF-E 2040, ce qui potentiellement double le nombre de logements constructibles à terme. Cette disposition comme près de 1500 autres en Ile-de-France a fait l'objet d'un report de décision.

⇒ **JADE estime souhaitable pour la transparence à l'égard des Noiséens que le PLU clarifie l'objectif du potentiel d'urbanisation de cette zone à moyen terme quand bien même seulement des opérations limitées à des installations d'intérêt collectif soient autorisées par le PLU 2024**

MAIS

Pour notre association, comme mentionné dans notre analyse ce projet "à terme" semble ne pas respecter les dispositions de la loi en ce qu'il consomme des surfaces importantes d'ENAF

F3- Les autres secteurs

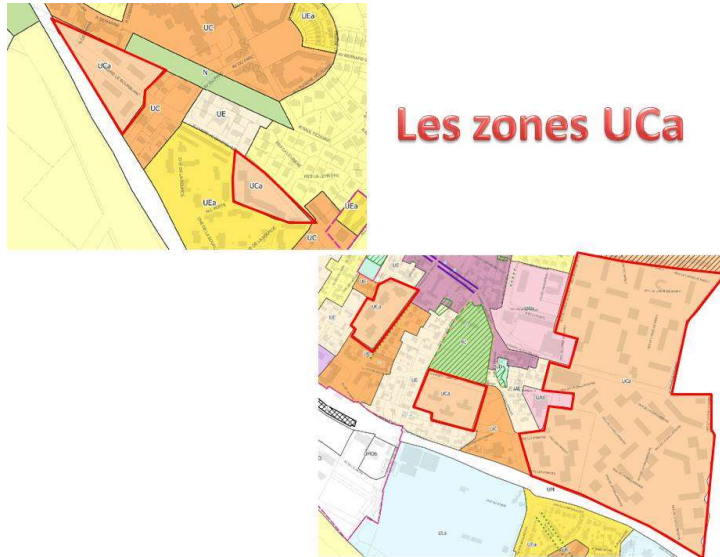


JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Problématiques de sobriété en matière d'artificialisation des sols

Le PLU Noisy-le-Roi 2024 met en place différentes mesures nouvelles en matière d'artificialisation des sols

Fig 14 : les zones UCa du plan d'urbanisme



a)-possibilité de rehaussement de bâtiments d'habitat collectif en **zones UCa** (mesure de sobriété)

MAIS

-possibilité d'extension de la surface au sol de bâtiments principaux de +10 % par rapport à l'existant (mesure qui ne figurait pas au dossier de septembre 2024 et même diamétralement opposée à la logique de gel de cette rédaction initiale)

⇒ **JADE fait observer que les principales zones UCa présentent actuellement une complète homogénéité architecturale et que le Règlement PLU 2024 ne stipule rien du tout en la matière, ce qui va potentiellement détruire à terme l'esthétique de ces ensembles de deux ou trois dizaines de bâtiments et de plusieurs dizaines de cages d'escalier**

⇒ **JADE fait observer également que ces densifications "vertueuses" posent néanmoins question relativement aux capacités de stationnement dans ces zones qui semblent déjà sous-dimensionnées**

b)-possibilité d'occupation des sols en **zones UA** dégressive avec la taille de parcelle jusqu'à 33 % sur terrain de 1000m² et plancher à 25 % sur les terrains dits des Grandes Propriétés dont l'emprise commence aux environs de 2800m². Ces zones Grandes Propriétés font donc l'objet d'hypothèses de densification immobilière sensiblement inférieure à celles des autres secteurs de la ville affichées comme visant à maintenir des espaces naturels à l'intérieur de la trame urbaine dense du centre ville.

⇒ **JADE fait néanmoins observer à nouveau comme sur le projet diffusé lors de la Concertation PPA de septembre 2024 que ces espaces ont une configuration entièrement privative, et inaccessible au public, et sont même pour la plupart en coeur d'îlot urbanisé. Le projet OAP accompagne cette orientation d'une recommandation (p40/46 Qualité de l'habitat I-Orientations n°2 §2) pour favoriser dans la mesure du possible une perméabilité des constructions sur rue vers les coeurs d'îlots plantés ou les jardins privatifs dont la finalité n'apparaît pas du tout claire.**



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Il serait souhaitable de préciser les bénéfices collectifs attendus de ces dispositions.

En outre suite à une question posée en Conseil Municipal et d'après le rapport de notre membre AC2NB, il est apparu que selon le Maire de Noisy-le-Roi ces propriétés restaient divisibles cadastralement, donc fractionnables, éventuellement en petites parcelles de 300 ou 400m², englobées dans un tissu UA dont la constructibilité est de 70 %... Le PLU Noisy-le-Roi 2024 ne dit rien de ce qu'un tel fractionnement changerait ou pas quant aux possibilités d'artificialisation au fil des divisions.

Il en résulte que la notion de Grandes Propriétés n'a aucune stabilité, qu'elle ne limite en rien l'artificiabilité potentielle des surfaces concernées jusqu'à limite 70 % et ne protège en rien les espaces "naturels" compris dans leur emprise

⇒JADE s'interroge donc sur le caractère opérationnel de cette catégorie et par conséquent sur son intérêt, d'autant que la commune de Noisy-le-Roi semble ne pas être en mesure d'identifier des éléments singuliers dans les espaces verts de ces propriétés, et que si la carte de zonage fait désormais apparaître des sous-zones "à caractère naturel" dans ces propriétés, elles ne sont caractérisées en rien

Diverses zones

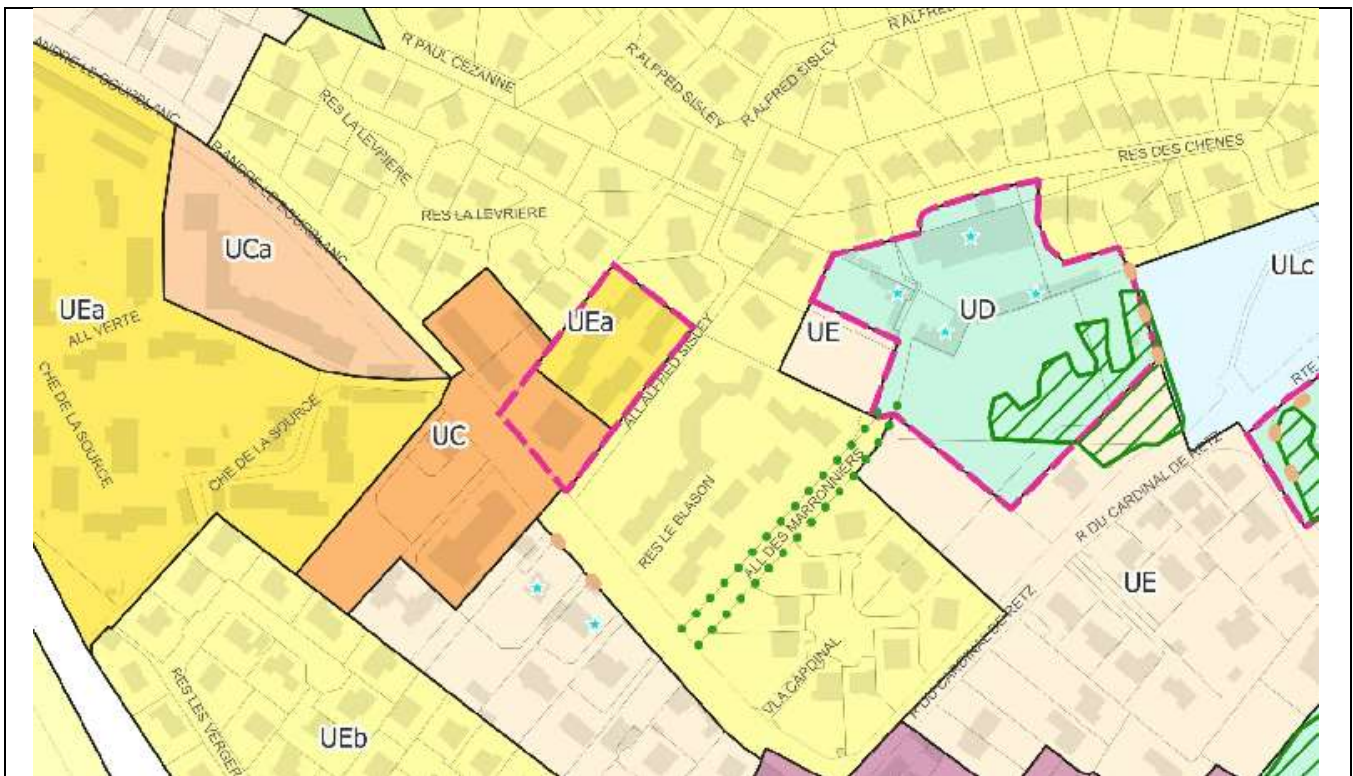
Ces observations figurent déjà dans nos remarques remises lors de la phase Concertation avec les PPA de septembre 2024

La **zone UM** est une spécificité liée à la ligne TRAM13. Les utilisations autorisées à cette zone devraient être strictement limitées aux besoins d'exploitation de la dite ligne TRAM13, à l'exclusion de toute autre finalité, ce qui est contredit dans le tableau des usages autorisés et dans la présentation, avec l'affichage d'un éventuel espace culturel. Un tel espace nécessite des conditions d'accessibilité et des possibilités de stationnement pour les spectateurs extérieurs à la ville qui ne sont pas du tout prévues par le PLU

Fig 15 : OAP site de la gendarmerie zone UEa



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT



Le **dossier OAP** prévoit de reconvertir l'emplacement d'environ 3500m² des locaux de l'actuelle Gendarmerie en locaux mixtes bureaux et habitations de façon hybride par rénovation des logements de service administratifs existants et par reconstruction à usage d'habitation à l'emplacement des bureaux sur rue

⇒ **JADE suggère que cette zone pourrait être entièrement reconvertie en parc public arboré. Cet aménagement de la ville de Noisy-le-Roi sur le cours de sa plus grande avenue, totalement dépourvue d'espaces de respiration, créerait ainsi un îlot de fraîcheur et de délasserement facilement accessible à pied pour l'ensemble de ce quartier au bâti dense, avec une zone d'immeubles anciens à proximité immédiate**

Zone Ng*

transformation de 4000m² de zone NG* en zone UL (équipements d'intérêt collectif) voir plan de zonage

⇒ **Cette transformation semble n'avoir reçu aucune autorisation formelle par une délibération dans une instance quelconque**

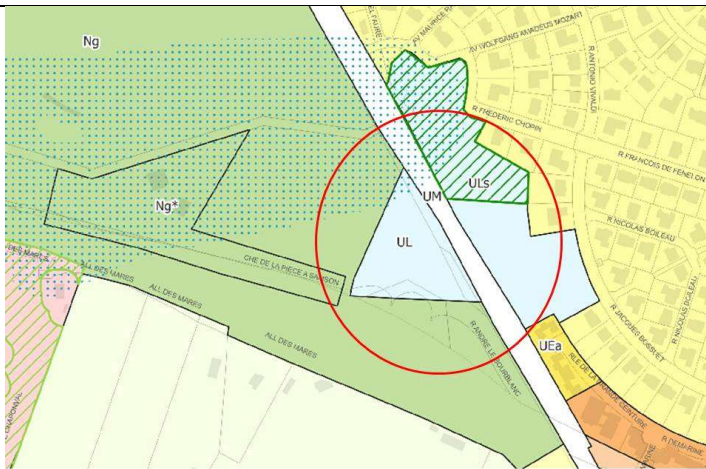
Ces observations figurent déjà dans nos remarques remises lors de la phase Concertation avec les PPA de septembre 2024

Zone UL créée près du Carrefour de la Tuilerie

Fig 15 : changement de zonage passage de 4.000 m² de zone Ng* en zone UL



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT



Règle spécifique aux zones UL et ULj :

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 15% minimum de l'unité foncière.

⇒ JADE a considéré cette opération comme anormale en raison de divers manquements qui ont fait l'objet de l'Observation N°5 dans nos remarques remises lors de la phase Concertation avec les PPA de septembre 2024.

L'apparition de cette zone UL a également fait l'objet de notre courrier en date du 28/11/2024 transmis en LRAR (AR le 02/12 par la Mairie et la Préfecture).

Réponse : l'emplacement en lui-même ne pose pas problème c'est la transformation de zone N en UL ; ceci étant il est sorti de la boîte à surprise que la proximité de la voie entraîne la nécessité de faire des travaux de consolidation du rebord de la pente dominant la voie et ça va être cher

En effet le document PADD de référence à ce stade a été arrêté et a fait l'objet de Débat le 5 décembre 2023. Cette version et sa cohérence avec la création de zone UL supra a fait l'objet de concertation avec les PPA en septembre 2024, ce qui a donné lieu à remarque de JADE comme indiqué, et a été présenté en réunion publique (mention de date) en réunion publique le même jour.

F4- Noisy le Roi autres possibilités de logements

En dehors de la densification que nous estimons à 25 logements par an.

Les bureaux non utilisés :

L'Ile-de-France compte désormais 5 millions de m² de bureaux vides, selon la dernière publication d'Immostat à fin septembre 2024.

Noisy est également concernée par ce constat, et en recherchant les offres de location ou de vente de bureaux à Noisy le Roi nous pouvons constater que beaucoup de ces bureaux sont libres et qu'ils pourraient être destinés à une reconversion vers la créations d'appartements.

⇒ Dans l'ensemble des documents de ce dossier PLU nous regrettons que vous n'ayez pas envisagé cette possibilité.



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

G- Dispositions relatives à la transition énergétique

Pas d'observations

H- Dossier PLU :Analyse document par documents

H1- pièces administratives

1- Concernant la "*délibération prescription révision PLU*"

Date de convocation : 5 octobre 2021
Date d'affichage : 12 octobre 2021

PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DEFINITION DES MODALITES DE LA CONCERTATION

Dans les "vu"

Nous pensons que vous avez oublié "La loi climat et résilience du 22 août 2021" qui fixe un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF dans les dix prochaines années (2021-2031), bien que les décrets d'application aient été promulgués en 2023.

En effet les termes de la loi ont été fixé en août 2021 soit préalablement à votre délibération.

1) **PRESCRIT** la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions de l'article L.153-3 du code de l'Urbanisme avec pour intentions de :

- Maitriser l'urbanisation de la commune, notamment au regard du contexte et de l'attrait de ses quartiers,
- Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire de la commune et de l'identité de ses quartiers,
- Préserver le cadre de vie des secteurs résidentiels et le dynamisme du centre village,
- Réfléchir au devenir du site Chaponval avec l'objectif de valoriser ce secteur,

Dans cette prescription nous avons bien noté que vous désiriez "*préserver le cadre de vie*", "*Maitriser l'urbanisation*" et "*Réfléchir au devenir du site de Chaponval*"

2- Concernant la "*délibération débat PADD*"

Date de convocation : 05 décembre 2023
Date d'affichage : 14 décembre 2023

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

VU la loi du 22 août 2021, loi Climat et résilience,



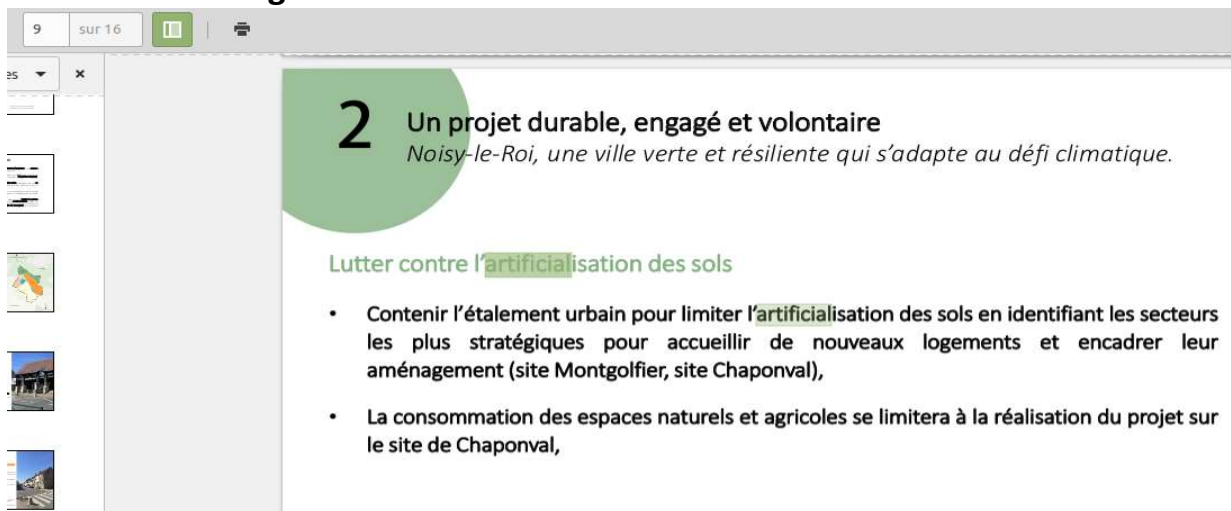
JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Vous mentionnez dans cette délibération de 2023 avoir prit connaissance des décrets d'application de cette loi climat et résilience et d'en tenir compte pour l'élaboration de votre dossier de révision.

⇒ voir supra nos analyses qui prouvent le contraire pour la zone Chaponval

Concernant ce PADD ci-dessous la version datée de novembre 2023, objet du Débat en Conseil Municipal du 05/12/2023.

Fig 14 : version du PADD de novembre 2023



Et ci-dessous la version du PADD contenu dans le lien <https://urlz.fr/oAB0> que la mairie de Noisy le Roi nous a transmis par courrier en date du 5 novembre 2024

Fig 15 : version du PADD transmis aux PPA novembre 2024



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

2 Un projet durable, engagé et volontaire
Noisy-le-Roi, une ville verte et résiliente qui s'adapte au défi climatique.

Lutter contre l'artificialisation des sols

- Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols en identifiant les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement (site Montgolfier, site Chaponval),
- La consommation des espaces naturels et agricoles se limitera au secteur Chaponval (reconversion des friches horticoles de Chaponval et accueil du CTM), et dans la limite de l'enveloppe donnée par le SDRIFe, à savoir de l'ordre de 10 ha maximum.

Vous pourrez noter, qu'entre la version de novembre 2023 (débattue en conseil municipal le 5 décembre 2023) et cette version transmise en novembre 2024, qu'il y a un ajout notable : le Centre Technique Municipal (CTM).

Notre association n'a pas été informée d'un éventuel débat intervenu depuis novembre 2023 qui aurait validé cette modification.

Ainsi nous vous transmis un courrier en LRAR en date du 28/11/2024 que vous avez réceptionné le 02/12/2024.

La version PADD qui figure au dossier PLU 2024 mis en consultation PPA après arrêt du PLU le 4 novembre est une version modifiée en p9/16. Cette modification **dans la substance** sur les perspectives d'artificialisation des sols n'a en l'absence d'information sur le processus suivi en toute apparence pas fait l'objet ni de Débat ni d'une Délibération d'approbation. Ce qui de l'appréciation de JADE constitue un vice de procédure.

Ce contexte a fait l'objet du courrier Lettre Recommandée AR numéro 87001013137678 à destination de Mairie de Noisy le Roi , distribuée le 02-12-2024, de JADE daté du 28 novembre 2024, adressé à Préfecture des Yvelines Direction de la Réglementation et des Collectivités Territoriales et au Maire de Noisy-le-ROI, demandant que soit appréciée en droit la validité de cette version en regard de la procédure d'approbation du PADD et de son Débat en Conseil Municipal.

⇒ Notre appréciation est que la procédure d'approbation du PADD doit être appliquée à la nouvelle version dans les meilleurs délais, itération qui entraîne du fait du délai de deux mois requis par la loi entre le Débat et l'arrêt du PLU, la nécessité d'une nouvelle Délibération d'arrêt du PLU

3- Concernant la "délibération d'arrêt du PLU"



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

CONSEIL MUNICIPAL DE NOISY-LE-ROI
DELIBERATION N° 2024-04-11-01

Date de convocation : 25 octobre 2024
Date d'affichage : 06 novembre 2024

DELIBERATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRETANT LE PROJET PLU

VU les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) débattues lors du Conseil Municipal du 11 décembre 2023 ;

⇒ Dans cette délibération d'octobre 2024 vous mentionnez bien que le PADD a été débattu et validé en décembre 2023 (cf notre courrier du 28/11/2024)

H2- Rapport de présentation

H2-1 Diagnostic et état initial de l'Environnement (pièce 2-1)

- Les espaces urbains représentent 50% du territoire communal, dont 20% d'habitat individuel et 15% d'espaces ouverts artificialisés
- Les espaces agricoles représentent 31% du territoire communal.
- Les espaces naturels représentent 19% du territoire communal, dont 18% de forêts.



Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Total espaces artificialisés	269.59	271.01	273.51



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Nous n'avons pas vérifié ces chiffres mais ces chiffres sont à comparer de nos chiffres estimés pour rappel 230 ha de zones urbaines.

⇒ De 2012 à 2021 il est mentionné + 3,92 ha d'artificialisés

Alors que le site du gouvernement mentionne pour la même période (2011 à 2022), la commune de Noisy le Roi a consommé 60.146 m² (6 ha).

Page 21 : Nos remarques

Le Document Diagnostique mis en Consultation ne compte plus que 126 pages au lieu de 128 pages dans celui mis en Concertation en septembre la page concernée est celle intitulée Diagnostic Territorial L'évolution urbaine Bilan de la consommation d' ENAF

Page 21 diagnostique soumis à consultation

Les chiffres du mode d'occupation du sol (MOS) de 2012 à 2021, élaborés par l'Institut Paris Région (IPR), indiquent que :

- Les espaces artificialisés ont augmenté de 3,9 hectares en 9 ans, au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les proportions des occupations du sol restent globalement stables, malgré quelques petites évolutions

Page 23 diagnostique soumis à concertation

Les chiffres du mode d'occupation du sol (MOS) de 2012 à 2021 élaboré par l'Institut Paris Région (IPR) indiquent que :

- Les espaces artificialisés ont augmenté de 3,9 hectares en 9 ans, au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les proportions des occupations du sol restent globalement stables, malgré quelques petites évolutions

Le SDRIF actuel indique alors qu'il reste à la commune de Noisy-le-Roi 9,6 hectares de consommation possible au titre du MOS.

⇒ *Quelle est la raison qui a induit cette modification de pagination puisque le "diagnostic" soumis à concertation faisait 128 pages et celui que nous avons pour la consultation ne fait plus que 126 pages?*

Les pages supprimées portaient quelques indications SDRIF sur les axes stratégiques de gestion du développement soit

1- le centre ville est une zone à fort potentiel de densification

le projet de révision PLU 2024 Noisy-le-Roi se place aux antipodes de cette préconisation SDRIF en maintenant en pratique un simple quo sur les hauteurs admises, voire une diminution

il devrait y avoir un relèvement de la hauteur maximale du bâti et du nombre de niveaux sur la zone UAa, il n'en est rien du tout

2-les quartiers Le Parc et La Tuilerie constituent des "espaces urbanisés à optimiser"

s'agissant de deux secteurs 100% pavillonnaires et totalement urbanisés avec une surface moyenne de terrain de l'ordre de 400m² par pavillon hormis trois espaces naturels de "respiration" [Bois carré ; place de la Forêt de Crûve ; zone d'activité-espaces verts communs du Domaine du Parc), il conviendrait de préserver l'unité urbanistique de cette zone en prohibant toute construction autre que d'habitat pavillonnaire, alors que les tableaux d'opérations possibles par zone du zonage prévoient la possibilité d'équipements d'intérêt collectif divers y compris salles de spectacle, qui devraient être strictement limités aux équipements nécessaires aux services et réseaux d'intérêt collectif (électricité, gaz, télécommunications) de cette zone.



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Nous observons par ailleurs que le Quartier Tuilerie dont la superficie moyenne par habitation est de l'ordre de 2000m² serait bien plus justiciable d'une densification mesurée

Page 32 : Chaponval en réflexion??

Le secteur de Chaponval est aujourd'hui porteur d'une attention particulière et fait l'objet de réflexions.

Majoritairement composé de friches agricoles, une partie du site accueille des infrastructures et plus précisément des serres mais également de la voirie.

Ce secteur possède donc aujourd'hui un potentiel de densification relativement important sous réserve d'y développer un projet respectueux de son cadre naturel et de la proximité de la Plaine de Versailles.

⇒ **Vous mentionnez "un projet respectueux de son cadre naturel" mais encore faut-il qu'il soit également respectueux du cadre de vie des habitants** (zone de bruits très importants liés aux décollages des avions de l'aérodrome).

Page 36 : Il est mentionné pour Chaponval



Site en réflexion, potentiel à moyen / long terme

⇒ **Question : A quel horizon pensez-vous avoir déterminé l'avenir de cette zone de Chaponval?**

Page 95 : A) Les paysages

Enfin, le golf de Noisy-le-Roi constitue aussi l'un des éléments paysagers structurants de la commune. Situé à l'Ouest de la commune, il constitue majoritairement de pelouses et permet le déplacement de la faune. Un travail avec le golf sur la gestion des pelouses est à entretenir afin de permettre à cet équipement de jouer un rôle important dans la trame verte locale.

⇒ **Vous mentionnez le déplacement de la faune, ceci rejoint nos propos relatifs (voir supra) à la zone de Chaponval et à sa biodiversité qu'il convient de protéger en améliorant sa circulation via des éco-ponts.**

Page 99 : C) Les zones humides

⇒ **Les mares situées au sud de Chaponval ne sont pas référencées, même si ce sont des réserves d'eau pour les serres elles ont le mérite d'exister depuis au moins 20 années.**

Nous vous demandons de les intégrer et de les préserver.



H2-2 Justification des choix retenus (pièce 2-2)

Page 12 : Nos remarques

LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	LES ORIENTATIONS DU PADD
<ul style="list-style-type: none">Le SDRIF actuel indique alors qu'il reste à la commune de Noisy-le-Roi 9,6 hectares de consommation possible au titre du MOS.Montgolfier constitue aujourd'hui un secteur à fort potentiel de densification. Il ne concentre en effet que très peu d'espaces bâtis, si ce n'est la gare Tram Express de Noisy-le-Roi, quelques infrastructures telles qu'une résidence sénior ou encore	<ul style="list-style-type: none">La consommation des espaces naturels et agricoles se limitera au secteur Chaponval (reconversion des friches industrielles de Chaponval et accueil du Centre Technique Municipal), et dans la limite de l'enveloppe donnée par le SDRIFe, à savoir de l'ordre de 10 ha maximum.

⇒ Nous ne comprenons pas cette affirmation reprise ci-dessous

Le SDRIF actuel indique alors qu'il reste à la commune de Noisy-le-Roi 9,6 hectares de consommation possible au titre du MOS.

⇒ Ce MOS (Mode d'Occupation du Sol) pour Noisy le Roi indiquerait une "réserve" de 9,6 ha?

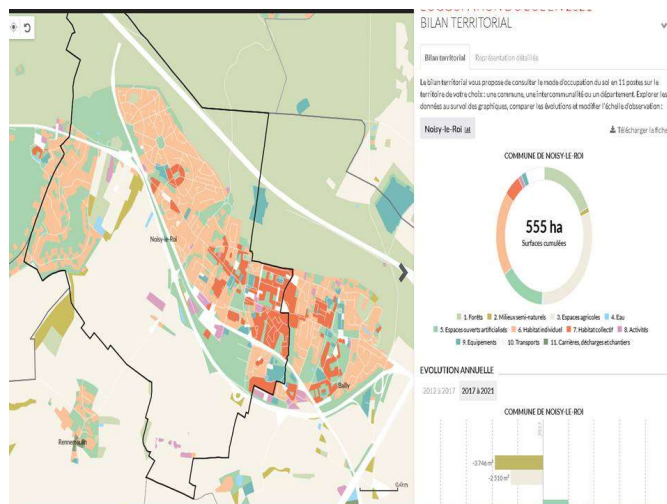
<https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/>

Ce MOS est un inventaire numérique et cartographique qui n'a pas objet de faire des réserves foncières mais seulement de recenser.

Ce site renvoi sur le site Cartoviz

https://cartoviz.institutparisregion.fr/?id_appli=Mos2021&x=630589.39999999985&y=6861145.1999999999&zoom=15

Fig 16 : carte des MOS (cartoviz)

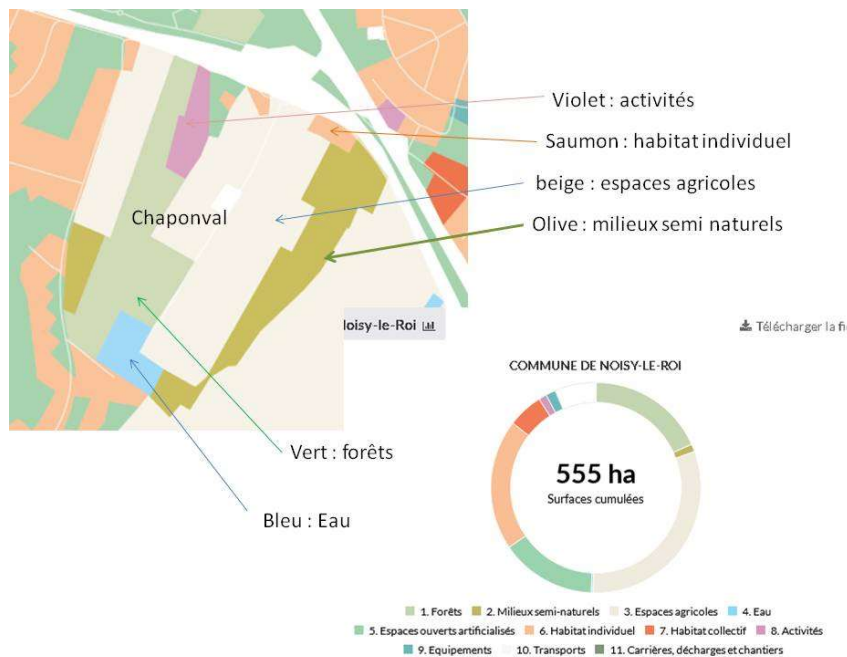


La zone de Chaponval est caractérisée par cette carte (par ordre de surface) et suivant les codes couleur en espace agricole, forêt, milieux semi naturels, activités et eau.

Fig 17 : cartoviz définition des zones de Chaponval



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT



⇒ Cette carte précise qu'à part les petites zones d'habitat individuel et d'activité (artificialisées) 80 à 90% sont considérées non artificialisées

⇒ Question : A quel document se réfère cette affirmation de 9,6 ha au titre du MOS?

Depuis le SDRIF de 2013 des lois ont été promulguées dont la loi ZAN de 2020 revue en 2023 et surtout le code de l'urbanisme qui mentionne que les zones 2AU ou AU2 non utilisées sont reclassées en zones naturelles.

⇒ Donc si il s'agit de la zone de Chaponval, notre association vous demande de rectifier cette affirmation (9,6 ha MOS) qui semble erronée.

Egalement nous souhaitons voir modifier cette phrase

La consommation des espaces naturels et agricoles se limitera au secteur Chaponval (reconversion des friches industrielles de Chaponval et accueil du Centre Technique Municipal), et dans la limite de l'enveloppe donnée par le SDRIFe, à savoir de l'ordre de 10 ha maximum.

1- déjà ce n'est pas des friches industrielles mais un ensemble de serres avec énormément de végétations (voir la fig 17)

2- et votre évocation du SDRIF-e avec cette demi pastille attribuée est contestable au regard des lois sur la réduction de consommation d'ENAF (voir supra)



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Question : nous vous demandons de nous répondre point par point à ce que nous évoquons

Pages 17 et 18 nos remarques

Chaque pastille « semi-pleine » indique une capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares que les communes et groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.
La commune de Noisy-le-Roi est concernée par une semi pastille qui figure au niveau du site Chaponval.

⇒ **Le positionnement de cette demi pastille sur le secteur de Chaponval est contradictoire avec ce qui est mentionné page 18 ci-dessous...."objectifs en densifiant le tissu urbain..."**

Ainsi, la commune devra suivre ces objectifs en densifiant son tissu urbain existant pour protéger ses espaces naturels/de loisirs.

Dans cette analyse nous avons déjà évoqué ce que nous pensions de cet accroissement sur Chaponval même si ce projet est à plus long terme

Page 31 nos remarques

⇒ **voir fig 17 (zones artificialisées)**

Page 32 nos remarques

Le secteur Chaponval est également concerné par le projet de relocalisation du CTM (Centre Technique Municipal) qui constituera pour environ 6000 m² de consommation d'espaces. Cette extension est justifiée dans la mesure où ce terrain constitue un potentiel foncier à disposition, et suffisamment dimensionné d'une part, facilement accessible d'autre part facilitant les allés / venus des véhicules techniques, et enfin, suffisamment éloignés des habitations pour limiter les nuisances.

⇒ **votre commune entre le débat sur le PADD de novembre 2023 et ce document a changé d'objectif pour ce CTM initialement destiné à être implanté en zone Ng (golf) zonage UL**

Pour rappel le secteur de Chaponval est envisageable à long terme.

H3 Evaluation Environnementale (pièce 2-3)

Page 11 nos remarques



Fig 18 : pièce 2-3 trame verte

Thématique	Diagnostic
La biodiversité et la trame verte et bleue	<p>Concernant les composantes de la trame verte et bleue, la commune recense 1 réservoir de biodiversité : la forêt de Marly, faisant office de trame verte. Ce réservoir de biodiversité est longé par des lisières urbaines empêchant toute nouvelle urbanisation qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.</p> <p>La carte du SRCE a repérée des éléments fragmentant à traiter prioritairement qui représentent des passages contraint au niveau d'un ouvrage existant sur une infrastructure linéaire dont l'intérêt pour la faune doit être évalué et le cas échéant.</p> <p>La trame bleue de Noisy-le-Roi est essentiellement composée du Ru de Gally qui constitue un réel corridor écologique. Pour autant, certains éléments fragmentent la trame bleue notamment par la présence d'obstacles à l'écoulement du Ru de Gally au sud de Noisy-le-Roi.</p>



⇒ sur ces cartes n'est pas mentionné le corridor écologique forêt de Marly - golf - plaine de Versailles. Notre association demande à ce qu'il soit identifié et que le SRCE qui identifie les "éléments fragmentant" identifie la RD307 également (voir supra nos remarques sur les éco-ponts).

La situation problématique créée pour la TRAME VERTE CHAPONVAL par la future zone d'urbanisation de ce secteur a fait l'objet de notre Observation N°7 lors de la phase de Concertation avec les PPA de septembre 2024.

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

Page 14 : (les nuisances sonores)nos remarques

Voir annexe 1

Page 15 : l'assainissement

Voir supra

Page 21 : "Maîtriser le développement urbain"

Voir supra "pastille semi pleine de Chaponval"

Page 22 :

Placer la nature au cœur du développement régional :



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation, y compris s'ils ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E. Cette orientation s'applique sans

⇒ Nous attendons de la commune à ce qu'elle reclasse la zone de Chaponval en zone naturelle ou à la rigueur agricole (voir supra)

Page 24 :

Dans le PLU, les zones humides sont protégées,

⇒ Nous attendons de la commune à ce qu'elle classe en zone humide les mares situées sur Chaponval.

Page 28 :

Le classement sonore des infrastructures terrestres

⇒ Nous attendons de la commune à ce qu'elle prenne en compte ce que nous mentionnons en annexe sans oublier le bruit aérien.

Page 33, 34 :

Présentation du zonage actuel

⇒ Nous attendons de la commune à ce qu'elle supprime le zonage AU (voir supra)

Page 34 à 68 voir supra ou annexe :

**H4 - Résumé non technique de l'évaluation Environnementale
(pièce 2-4)**

voir supra

H5 - Annexes (pièces 7.1, 7.2 et 7.3)

r.a.s

H6 - P.A.D.D

En parallèle, il est nécessaire de permettre à notre commune de se développer en ciblant les réflexions autour de deux de sites majeurs qui feront l'avenir de Noisy-le-Roi : **Montgolfier et Chaponval.**

voir supra

Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques

Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité

voir supra



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols en identifiant les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement (site Montgolfier, site Chaponval),

La consommation des espaces naturels et agricoles se limitera au secteur Chaponval (reconversion des friches horticoles de Chaponval et accueil du CTM), et dans la limite de l'enveloppe donnée par le SDRIFE, à savoir de l'ordre de 10 ha maximum.

[voir supra et rappel CTM non sur Chaponval](#)

H7 - OAP

[voir supra](#)

H8 - Règlement

page 18

Voies bruyantes

La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des *bâtiments* dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté n°00.333/DUEL du 10/10/2000 et du 15/06/2021). Cet arrêté fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de *bâtiments* et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les *voies* et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe du dossier PLU (7.3. Annexes informatives).

Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées "axe bruyant", des prescriptions d'isolement acoustique pourront être demandées lors de la demande du permis de construire (arrêté du 10/10/2000).

[voir supra et annexe](#)

page 20

Protection des lisières de bois et forêts

⇒ **Notre association vous conseille de bien préciser dans votre règlement ce qu'est un SUC**

Fiche établie par la DDT des Yvelines juin 2015, voir ci-après.



LA PROTECTION DES MASSIFS DE PLUS DE 100 HA DU SDRIF

- **Au moment de l'élaboration des documents d'urbanisme :**

Dans un souci de lisibilité et pour une meilleure information des administrés, il est fortement recommandé que la bande d'inconstructibilité soit **représentée sur les documents graphiques des PLU/POS**. Cette disposition du SDRIF constitue une règle d'urbanisme.

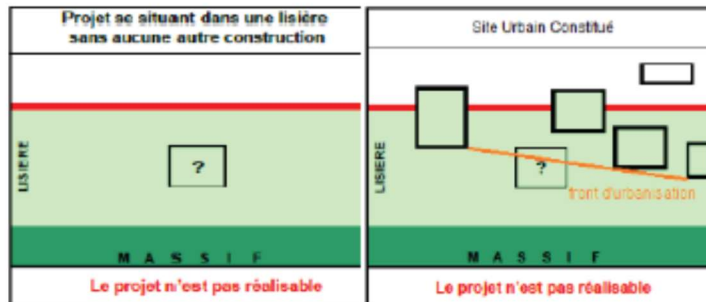
- **Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme :**

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des limites des bois de plus de 100 ha est interdite.

Le principe de base à retenir pour un projet de construction est qu'aucune nouvelle avancée de l'urbanisation vers le

Exemples de situations entraînant un refus du permis de construire

massif n'est possible. Néanmoins, dans le cas d'un **site urbain constitué (SUC)**, l'hypothèse d'une urbanisation est envisageable. Un SUC est « un espace bâti », doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites sont appréciées au cas par cas en tenant compte des limites physiques et des voiries existantes. Il revient à la commune d'en définir le détail lors de l'élaboration de son PLU dans le respect de la définition ci-avant.



Page 25 :

Les dispositifs relatifs à l'installation solaire thermique ou photovoltaïque

implantation panneaux solaires » figurant en annexe du présent règlement. Il est recommandé en outre que toute implantation de panneaux solaires ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité du dispositif depuis le domaine public.

⇒ **Notre association réprovoque cette restriction "en l'absence de visibilité depuis le domaine public", en effet ce type d'installation doit être privilégié même en visibilité du domaine public, il existe aujourd'hui des tuiles solaires parfaitement intégrables et autorisées par les ABF.**



H9 - Bilan de la concertation

Pourquoi artificialiser une partie qui ne l'est pas aujourd'hui, qui plus est sur une zone humide, pour l'emplacement de la future Gendarmerie ? N'y avait-il pas d'autres emplacements possibles ?

Le projet de la future Gendarmerie est aujourd'hui très avancé. Il est attendu à la fois par le Département et la Gendarmerie.

Concernant la zone humide, il faut avoir à l'esprit que des réflexions sont actuellement menées sur l'ensemble du secteur Chaponval avec l'objectif de désartificialiser cette friche industrielle en intégrant notamment des compensations concernant la zone humide.

[Voir supra](#)

La part des logements sociaux est de 13,5% aujourd'hui et l'Etat réclame 25%. Pourquoi parlez-vous d'objectifs à 30 ou 40%

L'objectif est bien de respecter la loi et donc d'arriver à 25% de LLS. Seulement pour y arriver il y a un effet de rattrapage à mettre en œuvre qui oblige à imposer plus de 25% pour les futures opérations. Ainsi le PLU révisé reprend la règle de l'actuel PLU qui impose au moins 30% de LLS pour toute opération de plus de 12 logements.

Par ailleurs, il est prévu 40% de LLS à l'échelle du projet Montgolfier, là aussi pour répondre à cette logique de rattrapage et combler le retard qui existe aujourd'hui.

[Voir supra](#)

Comment la question du bruit et des nuisances est prise en compte ? En particulier sur le secteur Montgolfier.

Au-delà de la législation en vigueur sur le sujet au titre du code de la construction, ou encore des servitudes le long des axes bruyants qui s'imposent, le PLU intègre ce sujet par exemple au sein de l'OAP thématique qualité de l'habitat qui intègre des orientations sur le fait de concevoir des logements qualitatifs pour réduire les nuisances.

De plus, l'OAP sectorielle du secteur Montgolfier oriente vers un aménagement prenant en compte les spécificités du site de projet afin justement de limiter les nuisances sonores.

[Voir supra et annexe](#)



I- les nuisances

En annexe aux présentes observations relative à l'Environnement de nuisances sonores des grandes voies de transport pour la zone urbanisée de la commune de Noisy-le-Roi

Les remarques détaillées sur les document Diagnostic, PADD (autre que supra) OAP, Règlement (autres que supra) figurent dans le dossier qui vous a été transmis en septembre

Observations relatives à votre Dossier PLU soumis à Consultation des PPA

I-1 Dispositions relatives aux nuisances sonores

Problématiques générales d'urbanisme et de normes d'isolation acoustique

1-Le document Dossier 7 Annexes Sous-dossier 7-3 Annexes informatives Folio 10 Classement sonore Document 0 est une version incomplète de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 (NOR : ENVP9650195A JORF N°149 du 28 juin 1996) modifié du 23 juillet 2013 (NOR : ETL1303418A JORF N°0177 du 1^{er} août 2013 Texte n°23) dont le contenu lacunaire est très pénalisant pour la qualité d'information des professionnels de l'urbanisme et du bâtiment, des habitants actuels de Noisy-le-Roi et des candidats-habitants des années à venir de toute la ville de Noisy-le-Roi, les tableaux d'exigence en matière d'isolation acoustique, et d'ailleurs eux seuls, et pourtant de peu d'encombrement, n'y figurant pas et faisant l'objet d'un renvoi à un lien qui n'aboutit à rien, le site LegiFrance affichant une page d'erreur 404 (voir Annexe I)

⇒ **JADE demande que le Service de l'Urbanisme remplace la version incomplète annexe 7-3-10-0 du dossier PLU Noisy-le-Roi 2024 Consultation des PPA 2024-11-04 (document de 18 pages en raison du format de mise en pages) par la version intégrale authentifiée comportant les tableaux d'exigences qui est donnée sur LegiFrance par le lien ci-dessous (document de 7 pages)**

<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=QONND0s6X6Wq6nL0ql0ywwJ8xhDOEE2jCGK4ZGJwFps=>

2-De même le lien <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000027787903/2024-08-28/> qui figure dans le Document 4. Annexe Classement Sonore ne donne pas du tout directement accès aux dispositions détaillées et concrètes de la réglementation, alors que son remplacement par le même lien

<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=QONND0s6X6Wq6nL0ql0ywwJ8xhDOEE2jCGK4ZGJwFps=> donnerait directement accès à ces données complètes

⇒ **JADE demande que le Service de l'Urbanisme procède au remplacement de lien ci-dessus dans le dit Document 4. Annexe Classement Sonore**

A titre informatif nous joignons ces tableaux, qui n'ont pas été modifiés depuis leur création par l'arrêté du 30 mai 1996, tels qu'ils figurent au BO du 23 juillet 2013, en Annexe I

3-Le Document "Dispositions Générales et Communes Toutes Zones" § Voies bruyantes fait simplement état de ce que "des prescriptions d'isolement acoustique pourront être demandées lors de la demande du permis de construire (arrêté du 10/10/2000)"



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

JADE souhaite, en prolongement de sa demande N°12 lors de la Concertation avec les PPA de septembre 2024, qu'en raison des lacunes en matière de traitement des problématiques de bruit ambiant relevées par notre membre AC2NB sur les demandes de permis de construire de Vinci et Nouveaux Constructeurs pour les programmes zone Cornouiller (objet d'un signalement à la Préfecture des Yvelines), voir apparaître l'énoncé de la possibilité d'une exigence de la Ville de Noisy-le-Roi pour la production explicite dans les demandes de permis de construire à venir de calculs et de tableaux précis de l'isolation acoustique requise le long des façades de bâtiment en justification de la bonne prise en compte des obligations réglementaires de l'arrêté 30 mai 1996 modifié 23 juillet 2013

Problématiques particulières Noisy-le-Roi en matière de zonages où sont susceptibles de s'appliquer des normes d'isolation acoustique renforcées du fait de la proximité à une ou plusieurs grandes voies de transport autoroutier, routier, ferroviaire ou aérien

4-Nuisance sonore des voies autoroutière A13 et routières RD307-RD161-rue Le Bourblanc

De fait de l'importance hors du commun des zones de référence d'existence de nuisance sonore du fait des grandes voies de transport qui affectent la zone urbanisée de Noisy-le-Roi, dans l'intérêt de la facilité d'accès et qualité de l'information en cette matière des professionnels de l'urbanisme et du bâtiment, des habitants actuels de Noisy-le-Roi et des candidats-habitants des années à venir de toute la ville de Noisy-le-Roi, comme il a déjà été demandé lors de la séquence d'information PLU Noisy-le-Roi 2024 de septembre 2024 (observation N°4a), JADE souhaite que le Service de l'Urbanisme ajoute comme pièce "Dossier 7 Annexes Sous-dossier 7-3 Annexes informatives Folio 10 Classement sonore Document 5" la carte complète portant les zones de référence de nuisance sonore au sens de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié du 23 juillet 2013 pour les axes routiers (RD307, RD307, rue Le Bourblanc) et autoroutiers (A13), dont la classification existe et n'est pas sujette à ambiguïté. D'autant que cette carte existe, est disponible au Service de l'Urbanisme de la commune de Noisy-le-Roi, et est affichée sur le site Géoportail Urbanisme dont le grand public ne connaît quasiment pas l'existence.

Cette cartographie pourrait être aisément être ajoutée, éventuellement de façon fractionnée par sous-zone pour une meilleure lisibilité, au Document Annexe 7-3-10-4 qui comporté d'ailleurs déjà la sous-partie de carte afférente à la zone Montgolfier [PLAN MATERIALISANT LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT SUR LE QUARTIER MONTGOLFIER- Extrait du plan des informations utiles de Noisy-le-Roi]

5-Nuisance sonore de la voie ferroviaire TRAM13

Les trois documents Annexe 7-3-10-2 arrêté Préfecture des Yvelines n°78-2021-06-15-00004 du 15 juin 2021 qui est relatif au classement sonore de la ligne GCO, Annexe 7-3-10-3. Carte du classement sonore des voies ferrées Yvelines et 4. Annexe Classement Sonore dans sa partie Classement sonore des infrastructures de transport terrestre gérées par la RATP et SNCF Réseau **ne correspondent à aucune réalité présente actuellement sur le territoire de la commune de Noisy-le-Roi**. En effet ces documents sont afférents à la ligne GCO, qui a été mise hors service en 2019 et n'existe plus. **La Ligne TRAM13 qui lui a succédé le 6 juillet 2022 n'a pas encore fait l'objet d'un arrêté de classification sonore par la Préfecture des Yvelines.**

Il en résulte un double effet de désinformation des PPA, des professionnels de l'urbanisme et du bâtiment, des habitants actuels de Noisy-le-Roi et des candidats-habitants des années à venir, et en particulier au niveau du Quartier Le Parc rue Gabriel FAURÉ, Paradis Nord et Paradis Sud, Vergers, Hameau Fleuri, Montgolfier, rue de l'Erable, La Quintinie et Les Princes, La Gaillarderie, soit sensiblement la moitié de la zone urbanisée de Noisy-le-Roi

a)- le tracé indiqué n'est pas conforme à la réalité de la Ligne T13 et **donne un message erroné d'inexistence totale de nuisance sonore ferroviaire au niveau des quartiers rue de l'Erable, La Quintinie et Les Princes, La Gaillarderie**, alors qu'il circule actuellement de l'ordre de 150 rames par jour normal entre 5h00 jusque vers 01h00 avec un niveau sonore de passage qui peut atteindre voire dépasser 80dBa à l'émission au niveau des rames en fonction du segment



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

et de la vitesse associée comme établi par les mesures réalisées par IDFM en 2022, et que le nombre de rames va doubler avec la mise en service d'ici 2030 de l'extension de la ligne sur POISSY

b)- pour le segment de tracé qui était antérieurement emprunté par la ligne GCO comme évidemment pour le segment entièrement nouveau de tracé, le niveau sonore de la ligne TRAM13 dans sa totalité n'est pas qualifiée en termes de classification sonore conforme à l'arrêté du 30 mai ,1996 modifié le 23 juillet 2013, **ce qui ne permet pas d'établir la dimension spatiale de la bande de nuisance sonore ferroviaire attachée à cette ligne ferroviaire T13** telle que définie par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 modifié du 23 juillet 2013, ce qui met les professionnels de l'urbanisme et du bâtiment dans l'incapacité d'établir le niveau de performance d'isolation acoustique à assurer pour toute construction nouvelle ou modification d'existant le long de la ligne T13, et met les habitants actuels de Noisy-le-Roi et les candidats-habitants des années à venir sur tous les secteurs de Noisy-le-Roi riverains de la ligne T13 dans l'incapacité de connaître les performance d'isolation acoustique qu'ils doivent escompter de toute construction nouvelle ou modification d'existant le long de la ligne T13.

⇒ Dans ce contexte JADE

1) demande que les parties de texte mentionnées ci-dessus portant une information obsolète ou erronée, écrite ou cartographique, soient retirées

2) souhaite qu'il soit introduit une notice d'information sur la réalité de la situation courante, qui est l'absence, à date d'établissement du PLU, de référentiel urbanistique officiel d'environnement de nuisance sonore tout au long du tracé de la ligne T13

3) suggère qu'il soit posé par la commune de Noisy-le-Roi une préconisation répondant au Principe de Précaution, recommandant aux professionnels de l'urbanisme et du bâtiment comme aux habitants actuels de Noisy-le-Roi et aux candidats-habitants des années à venir en particulier de la zone Montgolfier dont l'ouverture à l'habitat résidentiel est prévu par le PLU Noisy-le-Roi 2024 alors qu'elle n'est actuellement qu'une zone d'activité, de retenir, jusqu'à plus ample informé, des conditions de type voie ferroviaire de catégorie 3 pour la ligne T13

4) la définition des normes de construction de la zone Montgolfier est impossible jusqu'à la mise en place d'un protocole d'évaluation, soit via publication d'un arrêté préfectoral de classification sonore, soit via affichage par la commune de Noisy-le-Roi d'une recommandation conforme au Principe de Précaution supra. A défaut JADE estime qu'aucun permis de construire ne peut être délivré valablement sur cette zone

5-Nuisance de bruit Aérien circulations d'aéronefs Aérodrome de Saint Cyr l'Ecole, Sortie Nord

La situation de nuisance de bruit aérien sur la future zone d'urbanisation de CHAPONVAL a fait l'objet de notre Observation N°6 lors de la phase de Concertation avec les PPA de septembre 2024.

La cartographie officielle du PEB Aérodrome de Saint Cyr en vigueur qui date du 3 juillet 1985 ne fait apparaître aucun débordement des zones dites A/B/C (ni D qui ne fait pas partie du référentiel 1985) sur les zones urbanisées actuelles (flanc nord de la RD307) ou urbanisables (Montgolfier, Chaponval). Vu des normes et standards applicables, il n'existe donc pas de bruit aérien sur Noisy-le-Roi lié aux circulations d'aéronefs de l'Aérodrome de Saint Cyr.

Néanmoins il est bien connu de toute la Municipalité de Noisy-le-Roi et discuté depuis plusieurs années en CCE de l'Aérodrome de Saint-Cyr l'Ecole que les quelques 5000 mouvements annuels d'aéronefs Sortie Nord passent intégralement, à basse altitude (entre 250 et 500m), et à régime moteur élevé au-dessus de la zone urbanisable dite CHAPONVAL 18ha constructibles, et sans doute plusieurs milliers d'habitants à terme.

Voir ANNEXE I Carte pour information traces de survols annuels zone urbanisable de CHAPONVAL et des quartiers connexes La TUILERIE et LE PARC par des aéronefs de l'Aérodrome de saint Cyr l'Ecole



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Ces 5000 passages annuels Sortie Nord directement au-dessus de la future zone urbanisée CHAPONVAL sont une réalité totalement hors de l'ordinaire.

⇒ Dans ce contexte JADE suggère qu'il soit introduit dans "Dossier 7 Annexes Sous-dossier 7-3 Annexes informatives Folio 10 Classement sonore Document 4. Classement Sonore" une notice d'information sur la réalité de la situation courante, tout en précisant que la situation n'excède pas les seuils actuellement en vigueur entraînant une classification au sein d'une zone de bruit aérien A, B, ou C, et que soit également incorporée à titre informatif la carte de traces annuelles de survol Sortie Nord CHAPONVAL mise en Annexe I.

6-JADE réitère en conformité avec son Observation N°4 lors de la phase Concertation avec les PPA de septembre 2024 que les documents annexes au projet de PLU tel 2-Rapport de présentation - Diagnostic ne peuvent pas contenir des cartes de bruit (mettant d'ailleurs en évidence l'importance de la zone de bruit A13) qui n'ont pas de valeur légale en matière d'urbanisme, voire ne sont pas connues des instances en charge de leur gestion (telle la carte de bruit aérien Lden de l'aérodrome de Saint Cyr, dont la commune est membre de la CCE)

7-In fine et de manière générale, JADE estime souhaitable en conformité avec son Observation N°18 lors de la phase Concertation avec les PPA de septembre 2024 en raison du contexte à Noisy-le-Roi extrêmement bruyant du fait des grandes voies de transport de rajouter dans le Règlement "Dispositions Générales et Communes Toutes Zones" § Voies bruyantes une formulation afférente à une conception visant à protéger les habitants proche des axes routiers, de circulation ferroviaire, et de survol aérien, avec pour objectif la limitation du bruit ambiant de ces axes de transport, en sorte que à l'extérieur des habitations un niveau de 45dBA Laeq maximum soit assuré, conformément aux prescriptions de l'OMS

B-Dispositions relatives au développement des réseaux mobiles cellulaires et à l'exposition aux ondes électromagnétiques de ces réseaux

8-Le PLU Noisy-le-Roi 2024 modifie les dispositions introduites par la modification de PLU 2019, qui stipulaient une règle adaptée à la nature et la hauteur des constructions de chaque zone de PLU, en les remplaçant par une disposition uniforme de hauteur maximale fixée à 20m

a-Problématiques générales d'urbanisme en matière de mise en place d'antennes cellulaires mobiles

La mise en lace d'antennes cellulaires mobiles sont régies par le Code des communications électronique et ont été profondément modifiées par la loi ELAN de novembre 2018

Par ailleurs la jurisprudence a confirmé de façon constante que les règles locales d'urbanisme prévalaient sur les dispositions générales en question, ces réseaux n'assurant pas un service public (notion qui n'existe que pour le service dit "fixe") mais seulement un service d'intérêt collectif.

b-Problématiques particulières Noisy-le-Roi en matière d'implantation d'antennes cellulaires

Les dispositions particulières sont traitées dans le Règlement "Dispositions Générales et Communes Toutes Zones" § Antennes relais



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

JADE sur la base de l'expérience à échelle départementale des Yvelines de ses membres considère que les dispositions de hauteur des systèmes d'accroche adaptables selon l'environnement de hauteur de bâti répondent aux attentes des réseaux pour couvrir dans de bonnes conditions un tissu urbanisé donné comme aux préoccupations des riverains en matière d'intégration dans leur environnement de vie.

D'autres part les associations membres de JADE du secteur de Noisy-le-Roi ont indiqué que les dispositions 2019 n'avaient porté aucun préjudice à la capacité de développement des réseaux cellulaires sur Noisy-le-Roi, qui a vu l'installation d'un nouveau pylône au bénéfice de la société FREE en 2020 et la modification de la plupart des sites existants pour supporter la 5G.

Enfin JADE a été informée que Mr le Maire de Noisy-le-Roi avait indiqué en Conseil Municipal qu'il n'était pas favorable à un tel changement.

⇒ JADE en l'état des informations ne voit pas en quoi le changement proposé par le Cabinet Espace Ville répond à un besoin d'amélioration tant de la qualité des services mobiles offerts sur Noisy-le-Roi que de la satisfaction des riverains de ces installations.

En outre la rédaction proposée appliquée à des immeubles-terrasse existants (20m hors tout depuis le sol) va s'avérer incompatible avec la disposition de possibilité de rehaussement des bâtiments collectifs, en particulier dans les zones dites Grandes Résidences, et constitue en pratique une impossibilité de fait de mise en place

⇒ JADE suggère donc que la rédaction du PLU 2019 relative aux antennes cellulaires et leurs systèmes d'accroche, qui visiblement fonctionne à la satisfaction générale, soit purement et simplement reconduite dans le Règlement "Dispositions Générales et Communes Toutes Zones" § Antennes relais

9- Il apparaît enfin souhaitable que d'une part les habitants de Noisy-le-Roi conservent la maîtrise de la stratégie de satisfaction de leurs besoins en services radio-cellulaires de tous types, et que d'autre part SNCF, l'exploitant de la ligne TRAM13, et IDFM puissent jouir d'une capacité de mise en place des ressources radiocellulaires nécessaires au besoin d'exploitation de la ligne, le tout en évitant de créer une situation potentiellement grevée de risques de conflits d'intérêt entre besoins de natures totalement différentes

⇒ JADE recommande donc qu'un cas particulier soit fait des possibilités d'implantation d'antennes radiocellulaires de tous types pour la zone UM dans sa globalité en précisant

a) que les installations de systèmes radiocellulaires de tous types sur cette zone soit strictement cantonnée à la satisfaction de besoins d'exploitation de la ligne TRAM13

b) que les éventuels systèmes d'accroches de systèmes radiocellulaires ferroviaires soient affectés d'une limitation de hauteur à 5m au-dessus du caténaire, compte tenu du caractère urbain de la ligne Tram13



Annexe I

Environnement de nuisances sonores des grandes voies de transport pour la zone urbanisée de la commune de Noisy-le-Roi

Dossier 7 Annexes Sous-dossier 7-3 Annexes informatives Folio 10 Classement sonore Document 0
Extrait des parties manquantes dans la version

1^{er} août 2013

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 23 sur 115

Art. 8. – L'article 6 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal vis-à-vis des bruits de transports terrestres des pièces principales et cuisines des logements est déterminée de la façon suivante :

En tissu ouvert ou en rue en U, la valeur de l'isolement acoustique standardisé pondéré D_{nT+A}^{*w} minimal des pièces est donnée dans le tableau ci-dessous par catégorie d'infrastructure. Cette valeur est fonction de la distance horizontale entre la façade de la pièce correspondante du bâtiment à construire et :

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

La détermination de la distance horizontale à l'infrastructure considérée est illustrée par des schémas figurant en annexe d'un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'écologie.

Tableau des valeurs d'isolement minimal D_{nT+A}^{*w} en dB.

Distance horizontale (m)		0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
Catégorie de l'infrastructure	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															

Dossier 7 Annexes Sous-dossier 7-3 Annexes informatives Folio 10 Classement sonore Document 1
Extrait portant les largeurs de zone de nuisance sonore de trafic autoroutier et routier, pour chaque axe



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DÉFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Les tronçons concernant la commune de NOISY-LE-ROI sont listés dans les tableaux suivants :

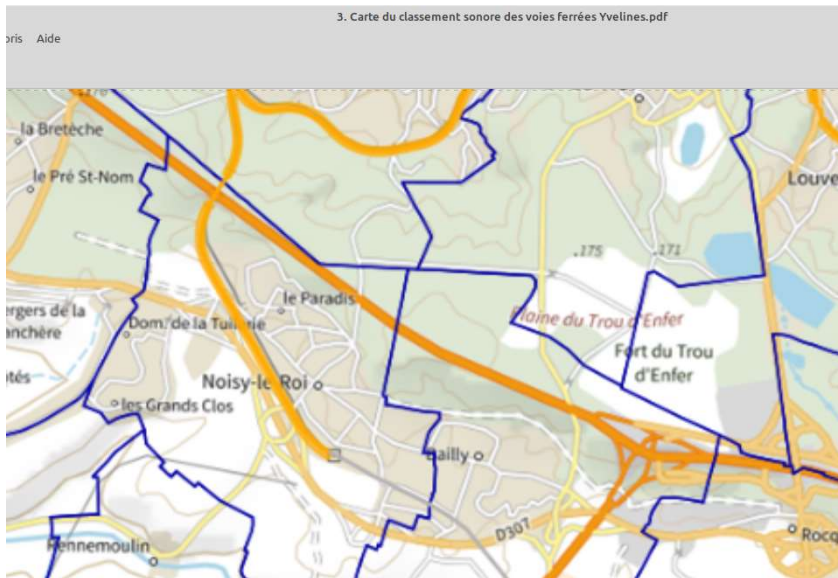
Tableau des voies routières non communales

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
A 13	Totalité	1	300 m	Tissu ouvert
RD 161	Rue de Verdun - Limite Rennemoulin	3	100 m	Tissu ouvert
RD 162 (rue de Verdun)	PR 0+000 (RD 161) - PR 0+450 (Gare SNCF)	4	30 m	Tissu ouvert
RD 307	Limite Bailly - Carrefour de la Tuilerie	2	250 m	Tissu ouvert
RD 307	Carrefour de la Tuilerie - Limite St Nom la Breteche	3	100 m	Tissu ouvert

Dossier 7 Annexes Sous-dossier 7-3 Annexes informatives Folio 10 Classement sonore Document 2
arrêté Préfecture des Yvelines n°78-2021-06-15-00004 du 15 juin 2021 qui est relatif à la ligne GCO mise hors service en 2019 et qui n'existe plus, dont extrait :

990000 Grande Ceinture de Paris	SNCF Réseau	Gare de Noisy-le-Roi	Gare de Saint-Germain-en-Laye Gde Ceinture	4	30 m	L'Étang-la-Ville Mareil-Marly	Noisy-le-Roi Saint-Germain-en-Laye
---------------------------------------	-------------	----------------------	--	---	------	----------------------------------	---------------------------------------

Dossier 7 Annexes Sous-dossier 7-3 Annexes informatives Folio 10 Classement sonore Document 3
carte des tracés ferroviaires des Yvelines objet de classification sonore conforme à l'arrêté ci-dessus, dont extrait zoomé sur Noisy-le-Roi :



Dossier 7 Annexes Sous-dossier 7-3 Annexes informatives Folio 10 Classement sonore Document 0
Ce texte **supposément** de référence est joint en annexe 7-3-10 Classement sonore Document 0
Les dispositions obligatoires d'isolation acoustique portées par cet arrêté le dit document joint Annexe 7-3-10-0 comme le site Legifrance renvoie à un lien



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

http://www.legifrance.gouv.fr/jopdf/common/jo_pdf.jsp?numJO=0&dateJO=20130801&numTexte=23&pageDebut=13132&pageFin=13136

qui mène à une page vide comme il apparaît sur la capture d'écran ci-dessous



Erreur 404

La page n'existe pas ou n'est pas disponible

Nous vous invitons à :

- Effectuer une nouvelle recherche en utilisant le champ de recherche ci-dessus
- Consulter le contenu du site en utilisant le menu de navigation



JONCTION DES ASSOCIATIONS
DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT

Carte pour information traces de survols annuels zone urbanisable de CHAPONVAL et des quartiers connexes La TUILERIE et LE PARC par des aéronefs de l'Aérodrome de saint Cyr l'Ecole, proposée d'être intégrée à Dossier 7-Annexes Sous-dossier 7-3 Annexes informatives Folio 10 Classement sonore Document 4-Annexe Classement sonore

