

URBA

LA GEC n° 1613

M. Tourelle  
C. Madinier  
D. Faurcade  
Dir Cah  
DGS



**Le Vice-président**  
Chargé du logement,  
de l'aménagement durable du territoire  
et du SDRIF Environnemental  
Saint-Ouen-sur-Seine, le

**MONSIEUR MARC TOURELLE  
MAIRE DE NOISY-LE-ROI  
HOTEL DE VILLE  
37 RUE ANDRE LE BOURBLANC  
78590 NOISY-LE-ROI**

Réf : CR/POLAT/DADT/D25-CRIDF- 000248

05 MARS 2025

Monsieur le Maire, *Ch. Nancy*

Par courrier transmis le 12 novembre 2024, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Noisy-le-Roi, arrêté par votre conseil municipal du 4 novembre 2024.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU appelle les remarques suivantes :

En matière d'équilibre territorial, le projet de développement concilie sobriété en matière de consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers et effort de construction de logements. La production de logements est privilégiée dans le tissu urbain et participe pleinement à l'effort de densification. L'offre de nouveaux logements et d'accueil d'activités économiques est concentrée à proximité de la station du tram 13 de Noisy-le-Roi, ce qui participe à favoriser les déplacements en transports en commun et contribue à l'objectif de décarbonation. Le secteur de Chaponval est réservé pour une urbanisation future et fait l'objet de réflexion en cours pour un aménagement d'ensemble. La programmation en logements et la prise en compte des qualités environnementales du site devront respecter le futur SDRIF-E.

Le projet de PLU prend en compte la préservation de l'environnement, les fonctionnalités écologiques d'intérêt régional sont protégées et complétées par des dispositions favorables à la protection d'éléments de la trame verte et bleue communale. Il rend notamment possible des actions de renaturation du ru de Gally. En cohérence avec le SDRIF-E adopté, ces objectifs peuvent être renforcés en matière de protection des milieux agricoles et naturels ainsi que de la lisière forestière.

Dans le domaine des mobilités, le projet de PLU cherche à favoriser les déplacements alternatifs à la voiture avec des règles de stationnement automobiles et vélos adaptées, et l'apaisement de la voirie. Le projet de la ligne 9 du réseau vélo Île-de-France est une liaison structurante qui constitue une opportunité pour organiser un maillage cyclable à articuler avec l'intermodalité à développer au niveau de la station de tramway. La prise en compte de ce projet de liaison vélo d'intérêt régional renforcerait localement ce mode de déplacement durable.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

A toutes fins utiles, je vous précise que le conseil régional a adopté le projet de SDRIF-E en séance du 11 septembre 2024, afin de prendre en compte les exigences de la loi du 22 août 2021 visant le « zéro artificialisation nette – ZAN » en 2050. Après son approbation définitive par décret en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez ainsi utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040> .

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

*T. Simonet*



**Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT**



## ANNEXE TECHNIQUE

**Référent territorial :** Jérémy DESTOUCHES, direction de l'aménagement durable du territoire  
[jeremy.destouches@iledefrance.fr](mailto:jeremy.destouches@iledefrance.fr)

### **Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Noisy-le-Roi (78)**

Population (2021) : 7 631 habitants

Superficie : 555 ha

La commune de Noisy-le-Roi, située à 10 km au nord-ouest de Versailles en direction de Saint-Germain-en-Laye, fait partie au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF-E adopté, des « petites villes ». Noisy-le-Roi est membre de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (18 communes et 268 000 habitants). Le PLU en vigueur a été approuvé en avril 2007.

#### 1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

Le projet de PLU est attentif à la préservation du cadre de vie communal, tant en matière de patrimoine bâti (protection de bâtiments remarquables et de murs) que de patrimoine paysager et naturel (protection d'espaces paysagers remarquables, d'alignements d'arbres et des lisières avec la forêt de Marly et la plaine agricole de Versailles).

La consommation foncière d'environ 3,9 ha opérée entre 2013 et 2021 s'inscrit dans les capacités d'urbanisation permises à horizon 2030 par le SDRIF en vigueur. L'objectif affiché de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 10 ha sur la période 2021-2040, et l'artificialisation supplémentaire de l'ordre de 2,5 à 3 ha autorisées par des secteurs de projets à horizon 2035 (secteur Montgolfier, secteurs des grandes propriétés, extension du cimetière, CTM et golf) sont compatibles avec le SDRIF-E adopté. Le principal projet en extension est prévu sur le secteur de Chaponval, d'environ 19 ha, à échéance 2040 (zone 2AU). Ce secteur est constitué en majorité d'anciennes serres horticoles en friche classées en zone agricole au MOS 2021. Néanmoins, le projet de PLU démontre une consommation d'espace agricole réelle d'environ 10 ha compte tenu d'importantes surfaces bâties des serres agricoles qui constituent bien une « *altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques du sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* » et dans une moindre mesure d'activités économiques et d'habitations.

Le développement de la commune est donc privilégié au sein du tissu urbain plutôt qu'en extension. L'analyse des capacités de densification et de mutation identifie deux principaux secteurs de projet qui font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : le secteur gare (OAP Montgolfier) et le site de la gendarmerie (OAP gendarmerie), ainsi qu'un potentiel de densification dans le diffus. La majorité du potentiel situé dans le diffus correspond à de grandes propriétés au patrimoine bâti et naturel remarquables, ces secteurs de projet font l'objet d'OAP pour garantir la bonne insertion et la qualité des futures opérations. La programmation de 655 à 715 logements au sein des espaces urbains participe pleinement aux objectifs du SDRIF-E en matière de densification, de l'ordre de 15% pour la commune de Noisy-le-Roi en raison de sa proximité avec la gare du transilien L de Saint-Nom-la-Bretèche. Sur le secteur en extension de Chaponval, bénéficiant d'une pastille « semi-pleine », la programmation d'environ 400 logements est attendue. La densité escomptée d'environ 20 logements par hectare n'est pas compatible avec l'orientation 84 du futur SDRIF-E qui fixe pour les secteurs d'urbanisation préférentielle cartographiés une densité d'au moins 45 logements par hectare.

#### 2 – Environnement et développement durable

L'armature verte et paysagère, pivot de la région nature de demain, est protégée dans le projet de PLU. Les éléments d'intérêt régional identifiés dans le SDRIF et le futur SDRIF-E, tels la forêt domaniale de Marly, la plaine agricole de Versailles (site classé) et le ru de Gally sont protégés par divers outils réglementaires. Dans les espaces agricoles, les éléments d'intérêt écologique et paysager sont identifiés et préservés : on peut citer des jardins partagés, des bandes enherbées dans les délaissés de la RD 307, ou encore des alignements d'arbres et de haies. Le règlement écrit autorise les habitations en zone agricole alors que le logement doit uniquement être autorisé à condition d'être indispensable à l'activité agricole, et l'hébergement peut y être autorisé sous condition particulières. Au sein du réservoir de biodiversité de la forêt de Marly, l'A13 constitue un élément fragmentant majeur, le rétablissement de franchissements doit être traité afin de restaurer les continuités écologiques de part et d'autre de l'infrastructure. Le projet de trame verte et bleue communale vise à favoriser des connexions qui pourraient gagner en précisions tant sur leurs nombres, leurs emplacements et les aménagements à prévoir en lien avec le schéma régional de cohérence écologique. Les lisières forestières sont bien identifiées et globalement protégées par le règlement graphique du PLU. La lisière forestière située de la rue de la Forêt jusqu'au rond-point des Chênes est composée d'espaces naturels non bâtis ; la bande d'inconstructibilité de 50 mètres hors site urbain constitué devrait s'appliquer. La lisière forestière est un espace de transition offrant des fonctions écologiques, paysagères et de prévention du risque de feu de forêt à

préservé. Le projet de règlement autorise d'autre part des clôtures jusqu'à 2 mètres de hauteur et sans espace ouvert au sol en zones agricoles et naturelles (massif forestier). Ce type de clôture ne permet pas la libre circulation de la faune, il pourrait participer au phénomène d'engrillagement et altérer les fonctionnalités écologiques des milieux naturels. Il s'agit donc de reprendre la rédaction en cohérence avec l'orientation règlementaire 18 du SDRIF-E adopté en application de la loi n°2023-54 du 2 février 2023. Au sein du réseau hydrographique, le ru de Gally est protégé et fait l'objet d'un règlement spécifique pour autoriser des travaux de reméandrement favorables à sa restauration écologique, et les zones humides sont identifiées et protégées par le règlement cartographique.

Les espaces verts et de loisirs identifiés au SDRIF-E adopté, à savoir le golf et le complexe sportif de plein air sont préservés. Ils sont complétés par 4 espaces verts classés en N ainsi que des cœurs d'îlots protégés qui constituent une trame brune au sein des espaces urbains et participent à la biodiversité en ville, à l'infiltration des eaux de pluie et à la lutte contre les îlots de chaleur. A ce titre, la création d'espaces verts de pleine terre est à privilégier plutôt que la création de « jardins sur dalle » au sein du futur quartier de Montgolfier. Le projet de PLU gagnerait à identifier par ailleurs une trame noire notamment à proximité des réservoirs de biodiversité et des espaces sensibles à la pollution lumineuse. Le projet d'aménagement du futur quartier Montgolfier intègre des principes d'aménagements paysagers avec des merlons et d'importantes plantations ainsi que des règles de recul des constructions qui permettent de réduire l'exposition de la population aux nuisances sonores générées par la RD307, infrastructure routière de catégorie 3. Ce principe de trame blanche avec des règles de recul des constructions, des normes acoustiques, et des plantations pour faire écran au bruit pourrait être étendu plus largement à d'autres espaces urbains exposés.

Le projet de nouveau quartier en extension sur le secteur de Chaponval devra prendre en compte les caractéristiques environnementales du site, notamment les espaces boisés et de prairies, la mare, les zones humides à proximité, ainsi que la continuité écologique entre la forêt de Marly et la plaine de Versailles dont les fonctionnalités seront à étudier.

### 3 – Développement économique

Noisy-le-Roi est une commune principalement résidentielle, avec un indice de concentration de l'emploi faible (environ un emploi pour deux actifs occupés). L'espace d'activités « Burocampus » comprenant des bureaux et des locaux pour des petites activités productives sera complété par une nouvelle offre d'accueil économique dans la partie ouest du futur quartier de Montgolfier desservi par le T13. Le projet de PLU cherche à maintenir et développer l'offre commerciale de son centre-ville. Un peu plus de 200 mètres de linéaires commerciaux situés sur la rue André le Bourblanc, de part et d'autre de la mairie, sont ainsi protégés (interdiction du changement de destination des cellules commerciales et droit de préemption renforcé). Les sites communaux supports au développement de l'économie présente sont également protégés, en particulier les chemins de randonnées de la plaine de Versailles et de la forêt de Marly, ou renforcés avec la possibilité d'extension du bâtiment d'accueil et de restauration du golf.

### 4 – Transports et déplacements

La commune bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun avec la station du tramway express 13 et des lignes de bus régulières. Les emplois sont concentrés à proximité de la station de tram ce qui offre une solution de déplacement en transports en commun pour les déplacements pendulaires. Noisy-le-Roi compte quelques pistes et bandes cyclables. Malgré d'importantes zones 30 mises en place pour faire cohabiter les différents modes de déplacement sur la voirie, le projet de PLU ne prévoit pas de créer un maillage cyclable complet favorisant la pratique du vélo. Le projet de parking relai pourrait être complété par le rabattement des voies cyclables vers la station du tram ; le principe de liaison structurante de la ligne 9 du réseau vélo Île-de-France est à formaliser dans le projet de PLU. Les règles de stationnement pour les véhicules automobiles et les vélos sont toutefois différenciées en fonction de la proximité avec la gare, et de nature à inciter aux déplacements à vélo.

### 5 – Logement

Le document fixe comme objectif d'atteindre entre 9 500 et 10 000 habitants sur la durée d'application du PLU, soit entre 1 870 et 2 370 habitants supplémentaires par rapport à 2021 et entre 1 055 et 1 015 logements supplémentaires. Le projet de PLU cherche à diversifier le parc de logements afin de proposer un parc résidentiel complet. Pour ce faire, une part de logements abordables est réservée dans chacun des secteurs de projet ainsi que dans le diffus pour les opérations de plus de 800 m<sup>2</sup> de SDP ou de plus de 12 logements. Une OAP thématique participe activement à garantir des futurs programmes de logements de qualité, en matière : d'insertion urbaine, d'approche bioclimatique et de développement des énergies renouvelables, de végétalisation et de gestion des eaux de pluie favorables à la biodiversité, de réversibilité des constructions et en particulier des rez-de-chaussée, de traitement des espaces communs, ou encore de confort des logements (adaptation des typologies de logements, taille minimum des logements par typologie, taille maximum des résidences, hauteur minimum par niveau, favoriser les logements traversants, proposer des espaces privatifs extérieurs généreux).