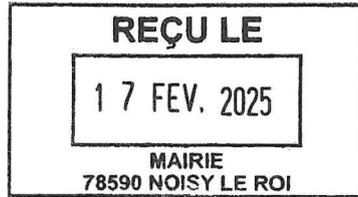


Versailles, le 7 février 2025



Yvelines
Le Département

M. MARC TOURELLE
MAIRE
HOTEL DE VILLE
37, RUE ANDRE LE BOURBLANC
78590 NOISY LE ROI

Direction générale des Services
Territoire d'Action Départementale
Grand Versailles
2 rue Jouvencel
78000 Versailles

Affaire suivie par : Emmanuel RAFFIN
Courriel : eraffin@yvelines.fr
Téléphone : 07 62 82 48 37

URBA
LA GEC n°=1565
M. Tourelle
D. Fourcade
DGS
DST.

Référence : 2025-01-SV/ER-08

Monsieur le Maire,

Par courrier du 7 novembre 2024, la Commune de Noisy-le-Roi a notifié au Département l'arrêt du projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sollicite son avis en tant que Personne Publique Associée (PPA).

Le Département des Yvelines note la cohérence des objectifs et dispositions suivantes avec ses orientations d'aménagement et de développement :

- l'utilisation de potentiels de densification et de renouvellement urbain de plusieurs sites pour produire et diversifier les logements ou adapter les équipements :
 - o la réalisation du projet Montgolfier (OAP n°1), avec une attention portée sur la mixité de la programmation (habitat social et privé, activités, équipements) ainsi que sur la qualité fonctionnelle et paysagère du futur quartier. Le projet s'appuie notamment sur une offre diversifiée de logements, orientée notamment vers des jeunes familles (environ 360 logements dont au moins 140 locatifs sociaux -LLS- et 10 en usufruit locatif social, auxquels s'ajoutent 180 unités d'hébergement dans 2 résidences, l'une privée pour séniors de 110 unités et l'autre sociale pour public spécifique de 70 unités) ainsi que sur l'adaptation d'équipements publics communaux et la préservation d'activités économiques (à l'ouest du secteur),
 - o le projet de reconversion en logements sociaux d'une partie de l'actuelle gendarmerie délocalisée (OAP n°2) et l'utilisation de quelques grandes propriétés pour produire du logement (OAP n°3),
 - o les perspectives de construction d'une nouvelle gendarmerie (dans le cadre d'un futur projet d'ensemble du site Chaponval), d'un nouvel équipement sur le site de la gendarmerie désaffectée, et la relocalisation du Centre Technique Municipal à proximité du Domaine de la Tuilerie ;
- l'ambition d'une conception qualitative des projets urbains et de leur bonne intégration dans leur contexte environnemental, avec notamment l'établissement d'une OAP « Qualité de l'Habitat » édictant des recommandations en matière d'insertion urbaine, d'adaptation aux nuisances, de transition énergétique et de qualité des logements, d'approche bioclimatique, d'aménagement des espaces verts, de végétalisation et de traitement des espaces communs ;

- la volonté de revitaliser le cœur de ville pour le rendre plus attractif et conforter l'économie résidentielle (petit artisanat, pérennisation et renouvellement des commerces de proximité, accueil d'activités tertiaires et de services notamment médicaux, réorganisation et réanimation de la « place du village ») ;
- la protection et la mise en valeur de l'entité agricole et paysagère de la plaine de Versailles, qui contribue à l'économie agricole, au maintien des équilibres environnementaux et à une trame verte d'agglomération attractive, avec une attention particulière aux espaces de transition végétalisée en franges urbaines ;
- le confortement de la desserte de Noisy-le-Roi au travers notamment du développement de l'intermodalité à partir de la gare (Tram 13) et de la promotion de l'utilisation des mobilités douces, la Commune souhaitant compléter et aménager son réseau de voies cyclables et piétonnes (liaisons inter-quartiers, accessibilité renforcée aux équipements, projet de voie cyclable Montgolfier/Plaine de Versailles, sécurisation des trajets, végétalisation de l'axe Est-Ouest de la rue Lebourblanc,...).

Au regard de ses orientations, le Département émet toutefois plusieurs recommandations et suggestions sur le projet de PLU révisé :

1. Recommandations sur les perspectives de production et de diversification de logements :

Concernant la production de logements et son rythme, le rapport de présentation indique une perspective d'environ 1 055 à 1 115 logements à horizon 2035, comprenant :

- 540 logements sur le quartier Montgolfier, projet à court/moyen termes, couvert par l'OAP n°1,
- 15 à 25 logements sur le secteur de l'OAP n°2 du site de la Gendarmerie,
- 400 logements au moins sur le secteur Chaponval (zone 2AU), projet à l'étude pour une réalisation à plus long terme,
- 100 à 150 logements envisagés en diffus entre 2025 et 2035 (soit 10 à 15 logements par an), incluant un nombre indéterminé de logements sur les différents sites de l'OAP n°3 Grandes Propriétés.

A cette production totale de logements correspondrait une perspective démographique estimée entre 9 500 et 10 000 habitants environ en 2035 (contre 7 600 habitants en 2021), soit une augmentation de 1 900 à 2 400 habitants, issue d'un rythme de l'ordre de + 1,75% et +2,2% par an.

Bien qu'il puisse partiellement se justifier par des objectifs de diversification de logements et de réponse aux obligations de la Loi SRU, ce rythme paraît soutenu dans le contexte périurbain communal. La consommation significative projetée, d'au moins 10ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), inviterait par ailleurs à privilégier davantage l'optimisation du foncier disponible pour répondre aux besoins et obligations légales, notamment en matière de logements diversifiés.

Concernant la diversification des logements, le Département partage les objectifs visant à faciliter les parcours résidentiels et à favoriser la mixité sociale et générationnelle, en particulier la volonté de diversifier la typologie des logements et d'encourager la production de logements sociaux. La mixité sociale fait l'objet de dispositions qui contribueront certainement à une augmentation du taux communal actuel (13,49% au 01/01/2022 avec 371 LLS manquants pour atteindre 25 %) :

- o OAP n°1 Montgolfier, avec une perspective de 220 logements sociaux environ sur 540 au total,
- o OAP n°2 du site de la Gendarmerie actuelle avec la reconversion de logements de fonction en logements locatifs sociaux familiaux.

En revanche, les documents du PLU pourraient traduire plus largement et précisément ces objectifs de diversification et de mixité sociale afin d'assurer l'atteinte et la pérennisation du taux de 25% à l'horizon 2035, tout en maîtrisant mieux la progression globale des logements, l'essor démographique et l'urbanisation.

Aussi, dans certains cas, l'exigence de mixité sociale pourrait être davantage prise en compte au travers d'une diversification des segments du logement social proposée, dont les logements locatifs - LLS - et en bail réel solidaire -BRS, et traduite dans le règlement écrit, sur le règlement graphique et dans certaines OAP, sur les points suivants :

- le projet de règlement impose, dans les zones UA, UC, UD, UE et UF, que tout projet portant sur la création de plus de 800 m² de surface de plancher ou de plus de 12 logements, sur une unité foncière, doit comporter un minimum 30% de logements sociaux. Le taux de 30% pourrait être légèrement relevé et/ou le seuil de déclenchement de cette règle abaissé au-dessous de 12 logements dans certaines zones ;
- le règlement graphique ne définit pas d'emplacement réservé (ER) pour mixité sociale (l'ER évoqué à ce titre sur le quartier Montgolfier dans le rapport de présentation n'étant pas reporté en zone UMo au plan de zonage). Il est suggéré d'envisager quelques autres emplacements réservés à ce titre ;
- l'OAP n°3 des Grandes Propriétés pourrait sans doute promouvoir davantage la production de logements sociaux sur au moins certaines d'entre elles tout en les encadrant quantitativement (de même, sur ce dernier point, que l'OAP n°2 du Site de la Gendarmerie).

Le Département recommande également d'insister davantage sur l'intérêt de privilégier la création de logements plus petits et moyens, sachant que la moitié environ des logements de la commune sont actuellement des T5, dans un contexte de poursuite probable de la diminution de la taille des ménages.

2. Suggestions relatives à l'urbanisation future du site Chaponval

Sur une superficie totale de 19ha, le projet de Chaponval, inscrit en zone 2AU sans OAP, consiste en :

- la reconversion de friches horticoles, déjà artificialisées, sur environ 8 ha,
- l'artificialisation potentielle d'environ 11ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La Commune de Noisy-le-Roi devrait disposer d'une possibilité d'extension de 13,67ha dans le SDRIF-e dont 10ha dédiés à Chaponval. Elle souhaite, par ailleurs, engager ce projet vers une démarche d'Ecoprojet/Ecoquartier.

Le Département partage le diagnostic selon lequel ce secteur possède 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. En effet, le Département rappelle son attachement à la conception qualitative et suffisamment dense d'un projet mixte bien intégré dans son contexte environnemental et agricole, dans le souci de prévenir une avancée trop forte du front urbain aux lisières du site classé de la Plaine de Versailles, dont il convient de préserver les franges naturelles.

Aussi, le Département soutient la démarche d'une opération d'ensemble sur ce site mais suggère, dans un souci de compatibilité avec le SDRIF-e et au regard des ambitions environnementales affichées par la Commune de réalisation d'un Ecoquartier, de distinguer plus fortement, dans le projet de PLU, les parties possiblement vouées à l'urbanisation et les espaces devant demeurer naturels et éventuellement agricoles. La réalisation d'une OAP permettrait, d'une part, d'affirmer les ambitions écologiques du futur quartier et, d'autre part, d'identifier à minima les espaces à protéger pour des raisons écologiques ou paysagères voire de sanctuariser les secteurs les plus riches ou sensibles d'un point de vue écologique ou paysager.

En cas de projet de division des parcelles aux abords des voiries départementales dans le cadre de ce projet d'urbanisation, le Département recommande de limiter dans la mesure du possible les entrées et sorties sur le réseau routier départemental et de privilégier une desserte « en drapeau » des parcelles issues de division.

Le Département vous informe que pour tout projet d'aménagement, qu'il soit communal ou privé, impactant le réseau routier départemental (RD 7, RD 161, RD307), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Urbain de l'EPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.

3. Recommandations et suggestions relatives au quartier Montgolfier :

Le quartier Montgolfier, déjà en partie urbanisé, fait l'objet d'une OAP n°1 « Site de Montgolfier » qui porte des orientations de développement mixte associant diverses fonctions urbaines (activités économiques tertiaires, habitat, commerces, équipements d'intérêt collectif et services publics). Le secteur est couvert par une zone UMO, où sont distingués deux sous-secteurs :

- Le secteur UMOa qui associe diverses fonctions urbaines organisées autour d'une place publique,
- Le secteur UMOb dédié à l'accueil d'activités économiques et d'équipements.

Le Département soutient la démarche engagée autour de ce quartier en particulier pour la diversification de l'offre de logements.

Cependant, il semble que :

- le PADD omette de mentionner la future consommation d'ENAF prévue à l'extrémité Ouest du quartier en matière d'activités (environ 2 hectares, à ajouter à la consommation de 10 ha envisagée sur Chaponval),
- la rédaction relative aux diverses catégories de logements et à leur quantification prévisionnelle pourrait être clarifiée, notamment en ce qui concerne la distinction entre les différentes catégories sociales (logements locatifs, sociaux, unités d'hébergement sociales en résidences, usufruit locatif social,...) ;
- l'emplacement réservé prévu en zone UMO fasse l'objet de certaines incohérences dans sa caractérisation notamment entre le rapport de présentation et le document graphique.

En effet, le rapport de présentation définit l'ER comme un objet de mixité sociale, et par ailleurs la part minimale de logements locatifs sociaux indiquée (40%) semble se rapporter à l'échelle globale du secteur Montgolfier et non au seul ER. Le document graphique identifie quant à lui un équipement culturel dont certaines caractéristiques n'apparaissent pas, comme la numérotation et la superficie. De plus, les ER ne sont pas évoqués en annexe du règlement.

Aussi le Département recommande de :

- prendre en compte la consommation future des ENAF dans le quartier Montgolfier et rendre cohérents l'ensemble des documents du PLU sur ce point;
- affiner la rédaction relative aux logements sociaux sur le secteur UMO de Montgolfier, en distinguant bien parmi ceux-ci les logements locatifs sociaux et les autres catégories de logements sociaux (dont les logements en résidence dédiés à des publics spécifiques),
- renforcer la cohérence entre les divers documents du PLU concernant le secteur de mixité sociale prévu sur le quartier Montgolfier (rapport de présentation, règlement écrit, règlement graphique et OAP n°1 Montgolfier) et d'assurer la transcription et la caractérisation de cet ER sur le règlement graphique (numérotation, objet, superficie,...) ;

4. Recommandations relatives aux OAP n°2 de la Gendarmerie et n°3 des Grandes Propriétés :

- Concernant l'OAP n°2 de la Gendarmerie : dans le cadre du déplacement de l'actuelle gendarmerie vers le site de Chaponval, il est prévu sur ce secteur d'une emprise foncière de 3 480m² de :
 - o reconvertir les logements de fonction en logements locatifs sociaux familiaux,
 - o développer un équipement et/ou une offre de logements complémentaire sous forme de petits collectifs permettant de continuer le front de rue existant.

Le nombre de logements, notamment sociaux, n'est pas déterminé ni même estimé dans l'OAP, alors que le rapport de présentation évoque 15 à 25 logements.

- Concernant l'OAP n°3 des grandes propriétés : sur certaines des emprises foncières de cette OAP multisites, il est envisagé la réalisation d'une offre de logements dont le nombre ou le mode de financement (social ou non) n'est pas précisé.

Le Département recommande pour ces deux OAP :

- D'encadrer le nombre total de logements souhaité (fourchette minimum/maximum par ex.);
- D'indiquer un taux minimal de logements sociaux susceptible de contribuer significativement à un rattrapage du taux SRU communal. Il est suggéré 40 % au moins pour l'OAP n°2 pour l'ensemble du secteur (voire davantage), et 35% au moins pour chaque propriété de l'OAP multisite n°3 au-dessus d'un seuil de logements par opération à définir (inférieur ou égal à 12 logements).

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma meilleure considération.

La Directrice du TAD Grand Versailles

Graciement

Sylvie VIVIER