



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France**

**Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines**

Affaire suivie par : Tiphaine Linares

Courriel: tiphaine.linares@culture.gouv.fr

Ref : AD/TL 2024 – 250

Aurélia DIORÉ

Architecte des bâtiments de France

Adjointe à la cheffe de l'UDAP des Yvelines

Versailles, le 18 décembre 2024

Objet: NOISY-LE-ROI (78) – révision du plan local d'urbanisme

Par votre courriel en date du 14 novembre 2024, vous avez sollicité ma contribution sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Noisy-le-Roi, et je vous en remercie.

Après examen des pièces du dossier, j'ai l'honneur de vous faire part de mon avis favorable sur le projet arrêté, assorti des réserves suivantes :

I. Servitudes d'utilité publiques (SUP) et patrimoine identifié

Des mises à jour concernant le patrimoine sont demandées sur les documents relatifs aux servitudes d'utilité publique et sur le plan de zonage.

1) Plan des SUP - Château de Noisy

Les façades et toitures du château et de ses communs sont inscrites par arrêté du 6 octobre 1981. Or sur le plan des SUP, seul le château est marqué de l'étoile rose identifiant le patrimoine monumental. Il convient de faire figurer la même légende sur les communs du château, et d'adapter le rayon des abords du monument historique qui est à considérer dans son ensemble (château + communs + porte Criton), en se référant à l'Atlas des patrimoines.

Direction Départementale des Territoires des Yvelines

Service de l'urbanisme des territoires (SUT)

Unité planification (UP), à l'attention de Monsieur CHATAIN

35 rue de Noailles - BP 1115

78011 Versailles Cedex

2) Liste des SUP - Erreur sur les libellés des actes relatifs aux sites

La liste des SUP fait apparaître la mention « Cl. MH » dans la colonne des actes associés aux servitudes AC2. Cette dénomination qui signifie « classé au titre des monuments historiques » ne peut s'appliquer à des protections arrêtées au titre du code de l'environnement.

Par conséquent, il est demandé le retrait de cette mention pour les servitudes liées aux sites naturels, inscrits ou classés au titre dudit code.

3) Identification du petit patrimoine

Sur le plan de zonage (pièce n°6), plusieurs bâtis sont identifiés par des étoiles bleues et mauves. Cependant, les légendes correspondantes sont absentes du document. Si ce pastillage correspond au patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, il convient de le préciser en légende du document graphique.

La bichromie du pastillage étoilé pourrait également être simplifiée afin de ne conserver qu'une seule couleur pour matérialiser les éléments de patrimoine bâti repérés (bleu, mauve ou autre couleur au choix). Il convient d'identifier clairement la légende dédiée à l'ensemble des éléments remarquables (bâtis, murs de clôtures, arbres) au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

II. Règlement

1) Zone 2au - Chaponval

Le secteur de Chaponval est situé dans le périmètre délimité des abords du Domaine National de Versailles et Trianon (DNVT) créé par décret du 15 octobre 1964 et modifié par Loi LCAP n° 2016-925 du 7 juillet 2016. Il se trouve également au sein de la zone tampon UNESCO du Domaine National (Palais et parc de Versailles), approuvée en 2007.

Tout projet d'aménagement de ce secteur prévoira l'élaboration d'une phase de diagnostic comprenant de façon non exhaustive :

- Une étude paysagère, patrimoniale et urbaine de la grande échelle (plaine de Versailles/forêt de Marly) à l'échelle de la parcelle afin d'identifier les différents enjeux inhérent à l'urbanisation du secteur, y compris modérée, complétée d'une étude d'impact de covisibilité avec le DNVT et des perceptions paysagères vers et depuis la plaine de Versailles ;
- Une étude capacitaire volumétrique tenant compte des enjeux pour mesurer la densité acceptable sur cette parcelle.
- L'étude des mobilités et accès diversifiés au secteur, en lien avec les réseaux viaires existants.

Dans l'attente, et considérant le caractère temporaire de la zone 2au qui est amenée à évoluer en OAP, la « quasi inconstructibilité » mentionnée p. 141 du règlement écrit devra correspondre à des règles plus mesurées au chapitre 2 dédié aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (p. 144), notamment par la possibilité d'extensions mineures des bâtis existants et/ou des constructions à caractère réversible.

2) Zone UC, sous-secteur UCa – Grandes résidences collectives

Une règle de hauteur introduite spécifiquement sur le sous-secteur UCa permet la densification verticale des grandes résidences de collectifs, par surélévation d'un niveau supplémentaire sous réserve de répondre cumulativement à une contrainte de hauteur maximale existante et à une remise à niveau énergétique de ces grands ensembles.

On veillera particulièrement à ce que la composition et la qualité architecturale des résidences situées à l'Est de la commune en limite avec Bailly (l'Orée de Marly et la Gaillarderie) soient préservées. L'impact d'une potentielle densification verticale doit être mesuré vis-à-vis de l'environnement immédiat, y compris celui situé de l'autre côté de la limite communale sur le territoire de Bailly. En outre ce type de surélévation devrait être défini à l'échelle du quartier, en identifiant un plan masse préalable pour favoriser des perspectives urbaines et paysagères équilibrées.

3) Zone UL – parking du golf

Il est prévu l'implantation du futur centre technique municipal sur l'actuelle parcelle du parking du golf. Le règlement, dans cette zone, permet une constructibilité de 80% d'emprise au sol et une hauteur maximale des constructions fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Compte-tenu de la localisation de cette parcelle sur le rond-point d'entrée ouest de Noisy-le-Roi, de son état actuel non artificialisé et de son environnement majoritairement végétalisé en léger surplomb, une architecture qualitative présentant une insertion respectueuse dans ce contexte préservé devra être recherchée. L'artificialisation de la parcelle devra être réduite au minimum. Depuis le rond-point, l'accès à la parcelle et l'aménagement paysager proposés devront tenir compte des flux de circulation engendrés par cette nouvelle affectation.

4) Zones UFa et UFb – lotissements de Bignon et de la Tuilerie

La zone UF et les sous-secteurs UFa / UFb ont la particularité de se trouver à l'intérieur du site classé de la plaine de Versailles. Dans ces sous-secteurs, en cas de changement de destination des bâtis existants ou de transformations de garages en habitation, on veillera à ce que les sols soient préservés au maximum de toute artificialisation (nouveaux stationnements, garages, etc.)

5) Dispositions générales - les piscines

Le règlement indique dans ces dispositions générales (p.27) que les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Bien que l'emprise au sol des constructions puisse être définie dans le règlement de PLU indépendamment de la définition qu'en donne l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme, à savoir la projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus, il serait souhaitable de faire la distinction entre l'emprise au sol et la surface plancher d'une piscine.

Une piscine, couverte ou non, développe de l'emprise au sol impactant le taux d'artificialisation des sols. En revanche, elle ne développera une surface plancher (et éventuellement une surface taxable) que si elle est couverte par un abri dont la hauteur est supérieure à 1,80 m, sous réserve de l'usage des surfaces couvertes par l'abri.

III. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP sectorielle n°1 – Montgolfier

Le site dit de « Montgolfier » de part son emprise en limite sud des secteurs déjà urbanisés, constitue une nouvelle frange en extension urbaine de la commune. Son aménagement initié par la pointe Nord-Ouest, exige de porter une attention particulière sur les liaisons et accroches paysagère vers la Plaine de Versailles. De même les gabarits et emprises bâties dessineront de façon équilibrée la silhouette d'un nouvel horizon de la ville le long de la RD307, axe de circulation et desserte majeur.

On veillera à ce que la programmation (§3. pages 11 à 14) reste cohérente entre les emprises de bâti (hachures pages 12 et 13, correspondant aux lots 7A et 7B page 17) et les espaces publics ouverts et non bâtis, comprenant le « square planté » (page 14), qu'il conviendrait de qualifier de parc.

Relativement aux prescriptions architecturales (§5. pages 16 et 17), la rédaction comporte des répétitions dommageables à la compréhension des attendus notamment sur le traitement de façades des attiques (page 16 colonnes 1 et 2). En outre, le recours au bois naturel en bardage des attiques restera mesuré et adapté à la morphologie architecturale proposée. L'épannelage du bâti sera non seulement décroissant dans le sens Nord Sud, vers la Plaine de Versailles, tout en s'attachant à respecter les pentes du sol naturel, sans accentuer l'effet de surplomb. Enfin, l'introduction de terrasses accessibles voire plantées devra être accompagnés d'un traitement architectural rigoureux des garde-corps et acrotères. Les matériaux et couleurs devront prévoir le traitement des toitures avec pente de toit, sans limiter les suggestions au traitement de toiture terrasse et en attique. Elles seront en tuiles de terre cuite de ton brun à brun rouge ; certaines morphologies pourront introduire l'ardoise ou les toitures en zinc naturel ou prépatiné au cas par cas.

Relativement aux aménagements paysagers (§8. Pages 19 à 23), l'introduction de gabions, devrait être accompagnée d'une végétalisation dense et 4 saisons, afin d'atténuer l'impact visuel de ces ouvrages de confortation et de terrassement.

OAP thématique n°2 – Qualité de l'habitat

D'une manière générale, la mise en valeur patrimoniale de Noisy-le-Roi, telle qu'énoncée dans les orientations du PADD devrait être caractérisée dans le règlement et/ou faire l'objet d'un paragraphe dédié dans l'OAP thématique « qualité de l'habitat ».

Par ailleurs, dans la rubrique n°3 « transition écologique des logements » (pièce n°4, p. 40), il serait souhaitable de préciser que les toitures-terrasses de plus de 200m² sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et/ou intègrent un dispositif de production d'énergies renouvelables « *prévoyant un traitement architectural soigné des dispositions réglementaires associées (accès, sécurité etc.)* ».

Copie : Mairie de Noisy-le-Roi

Aurélia DIORÉ
