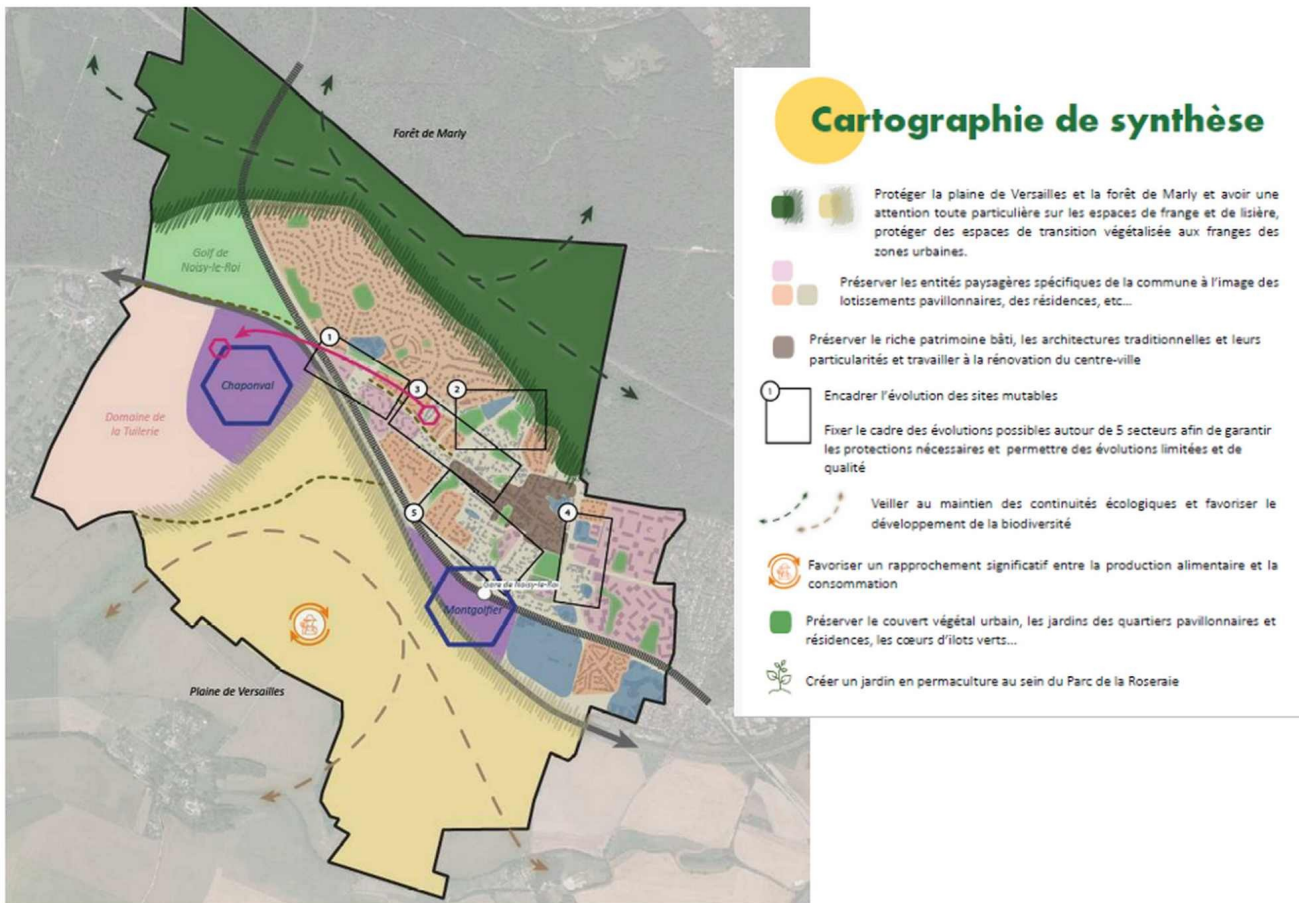




Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme  
de Noisy-le-Roi (78)  
à l'occasion de sa révision**

**N°MRAe APPIF-2025-022  
du 12/03/2025**



Une commune dont le cœur se situe entre forêt et terres agricoles – Extrait PADD p 16

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Noisy-le-Roi dans les Yvelines (78) porté par la commune, dans le cadre de sa révision, ainsi que son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, datée de novembre 2024.

Cette révision du plan local d'urbanisme vise à atteindre une population communale de 10 000 habitants. Cela correspond à une augmentation de population estimée à 2 369 habitants entre 2021 et 2035 et à une croissance démographique de 31 %, alors que la population a stagné, voire régressé entre 2010 et 2021. Ce projet s'inscrit dans la perspective de la construction, à l'horizon 2035, de 1 115 logements neufs répartis sur plusieurs secteurs urbains en centre-ville et près d'une gare ainsi qu'au sein d'une friche agricole, le site Chaponval.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols,
- la biodiversité et le paysage,
- les mobilités,
- les nuisances sonores.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- évaluer plus précisément, dans l'état initial de l'environnement, les conditions de perméabilité et de pleine terre des sols, la biodiversité en présence ainsi que les circulations piétonnes et cyclistes et évaluer les effets des projets d'aménagements prévus à moyen et plus long terme sur le territoire communal ;
- proposer des scénarios alternatifs au projet d'urbanisation des secteurs de Chaponval et de Montgolfier, afin de réduire leur artificialisation, en se fondant d'une part sur la recherche des « dents creuses » à investir dans le tissu déjà urbanisé de la commune et d'autre part sur la réduction du nombre de logements vacants ;
- proposer des compensations à l'artificialisation résiduelle engendrée par les projets envisagés sur chacun des secteurs, en procédant partout où c'est possible à la désimperméabilisation et à la végétalisation d'espaces tels que des cours d'école, des places, des voiries et parkings automobiles en surface ;
- évaluer l'impact paysager des projets inclus dans les OAP et des futures OAP notamment sur Chaponval considérant leur localisation aux abords du Domaine National de Versailles et Trianon (DNVT) et dans la zone tampon Unesco du Domaine national (Palais et parc de Versailles) ;

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé. Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>7</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	12
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	12
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>12</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	13
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	14
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>15</b>
3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols.....	15
3.2. La biodiversité et le paysage.....	17
3.3. Les mobilités.....	18
3.4. Les nuisances sonores.....	19
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>20</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>21</b>
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	22

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale<sup>2</sup> vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le maire de Noisy-le-Roi pour rendre un avis à l'occasion de la révision du plan local d'urbanisme de Noisy-le-Roi et sur la base de son rapport environnemental daté de novembre 2024.

Le plan local d'urbanisme de Noisy-le-Roi est soumis, à l'occasion de sa révision à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions de l'[article R.122-17 du code de l'environnement](#).

La MRAe s'est réunie le 12 mars 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Noisy-le-Roi à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Isabelle AMAGLIO-TERISSE « coordinatrice », après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

**Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

## Sigles utilisés

<b>DNVT</b>	Domaine national de Versailles et Trianon
<b>Enaf</b>	Espaces naturels, agricoles et forestiers
<b>EPT</b>	Établissement public territorial
<b>ER</b>	Emplacement réservé
<b>ERC</b>	Séquence « éviter – réduire - compenser »
<b>Indice Atmo</b>	Indicateur journalier de la qualité de l'air (abréviation d'« atmosphère »), calculé par Airparif pour l'Île-de-France à partir des concentrations dans l'air des polluants réglementés (l'ozone, le dioxyde d'azote, le dioxyde de soufre et les particules en suspension) ; il va de 1 (très bon) à 10 (très mauvais)
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>Lden</b>	Level day evening night. représente le niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en corrigeant le bruit produit en soirée et durant la nuit pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes
<b>LLS</b>	Logement locatif social
<b>MGP</b>	Métropole du Grand Paris
<b>Mos</b>	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
<b>OAP</b>	Orientation d'aménagement et de programmation
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>Papag</b>	Périmètre d'attente de projet global
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>RP</b>	Rapport de présentation
<b>SCoT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>Sage</b>	Schéma de gestion des eaux
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>SRU</b>	Solidarité et renouvellement Urbains
<b>Unesco</b>	Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture
<b>Znieff</b>	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme

#### ■ Contexte territorial

Située dans le département des Yvelines, à environ vingt kilomètres (km) à l'ouest de Paris et à sept km de Versailles, la commune de Noisy-le-Roi s'étend sur une superficie de 5,43 km<sup>2</sup> et compte 7 631 habitants (Insee 2021). Elle fait partie, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, de la communauté d'agglomération de Versailles-Grand Parc, regroupant dix-huit communes dont Versailles, et comptant 267 857 habitants (Insee 2021).



Figure 1 : situation géographique de la commune (source : Google Earth)

Le territoire de la commune de Noisy-le-Roi est traversé par des infrastructures de transport d'orientations nord-ouest-sud-est, principalement la route départementale RD 307 et la voie du tramway T13. Elles délimitent au nord, le centre-bourg, et plus au nord, une ceinture forestière (La Forêt de Marly) sur les hauteurs topographiques, elle-même traversée par l'autoroute A13. L'agriculture est majoritairement présente sur la partie sud de la commune, occupée par la plaine de Versailles, laquelle est traversée plus au sud et d'est en ouest par le ru de Gally. Ce ru est bordé d'arbres ou d'arbustes et concentre une grande partie des milieux humides identifiés sur la plaine agricole.

Sont présents sur le territoire communal, dans la forêt de Marly, un réservoir de biodiversité du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type II<sup>3</sup> et des zones humides potentielles localisées sur le secteur de la plaine agricole.

3 On en distingue deux types : les Znieff de type I sont les zones les plus remarquables du territoire ; les Znieff de type II intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les

Le mode d'occupation du sol (Mos)<sup>4</sup> de 2021, indique que les espaces urbains représentent 50 % du territoire de la commune de Noisy-le-Roi, dont 20 % d'habitat individuel et 15 % d'espaces ouverts artificialisés. Les espaces agricoles occupent 31 % du territoire communal, tandis que les espaces naturels en représentent 19 %, dont 18 % de forêts.

La commune connaît une légère diminution de sa population depuis 2010 (-2,30 %). Cette évolution démographique s'est accompagnée sur la même période d'une augmentation du nombre de logements de 6 % pour atteindre en 2021 un parc de 3 209 logements (résidences principales), principalement individuels<sup>5</sup>, dont 379 logements sociaux en 2021 (13,5 % du parc total). Sur l'ensemble du parc de logements, 207 sont vacants (soit 6 %). Cette proportion est assez stable dans le temps, respectivement 5,9 % en 2010, 5,2 % en 2015 et 6 % en 2021 (soit 270 logements vides) et en-dessous du pourcentage observé en Île-de-France qui est de 7 % de vacance. Les statistiques de l'Insee mentionnent par ailleurs entre 2010 et 2021 une augmentation de 15,3 % des familles monoparentales.

Source Insee	2010	2015	2021	Différence 2010/2021
Population communale	7 811	7 550	7 631	-2,30 %
Croissance annuelle moyenne				-0,21 %
Logements RP dans la commune	3 015	3 016	3 209	6,00 %
Population de l'EPCI	261 451	264 238	267 857	-2,45 %

## ■ Présentation du projet de révision du PLU

L'Autorité environnementale a délibéré un avis n° MRAe APPIF-2023-068 du 23/08/2023<sup>6</sup> sur ce plan local d'urbanisme, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet pour le site Montgolfier.

La révision du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 11/10/2021 et le projet de PLU sur lequel porte le présent avis a été arrêté le 11/12/2023.

À l'horizon 2035, la commune prévoit d'accueillir (pp. 28 et 29 du document 2.2 intitulé « Justification des choix retenus »), une population estimée entre 9 500 (scénario bas) et 10 000 habitants (scénario dit « stable »), soit une augmentation de population estimée entre 2 259 et 2 369 habitants sur la période 2021 à 2035. La population étant de 7 631 habitants en 2021, la croissance démographique projetée d'ici 2035 est comprise entre 29,6 et 31 %, soit une augmentation annuelle de 2,11 à 2,21 % par an.

Cette perspective est en très fort décalage par rapport à la tendance constatée de stabilité, voire de régression depuis 2010, de la population. Pour accueillir ces nouveaux habitants potentiels, le PLU prévoit (pp. 27 et 28 du document 2.2) la construction, à l'horizon 2035, de 1 055 à 1 115 logements neufs sur les secteurs d'OAP :

- 540 logements dans celui de l'OAP de Montgolfier dont 150 logements sociaux (40 %) ;
- de 15 à 25 logements dans le secteur de l'OAP de la Gendarmerie, sur le site de l'ancienne gendarmerie en centre-ville ;

---

milieux alentour.

4 Inventaire numérique de l'occupation du sol

5 L'étude de diagnostic (p75) indique que l'habitat pavillonnaire représente 52 % des logements (45,5 % de logements pour le collectif).

6 [https://www.noisyleroi.fr/fileadmin/www.noisyleroi.fr/MEDIA/Actualites-Agenda/2025/URBANISME/3 - Avis MRAe DP MEC PLU.pdf](https://www.noisyleroi.fr/fileadmin/www.noisyleroi.fr/MEDIA/Actualites-Agenda/2025/URBANISME/3_-_Avis_MRAe_DP_MEC_PLU.pdf)



- de 100 à 150 logements sur le secteur de l'OAP Grandes propriétés (diffus privé) dont 50 logements sociaux (30 %).

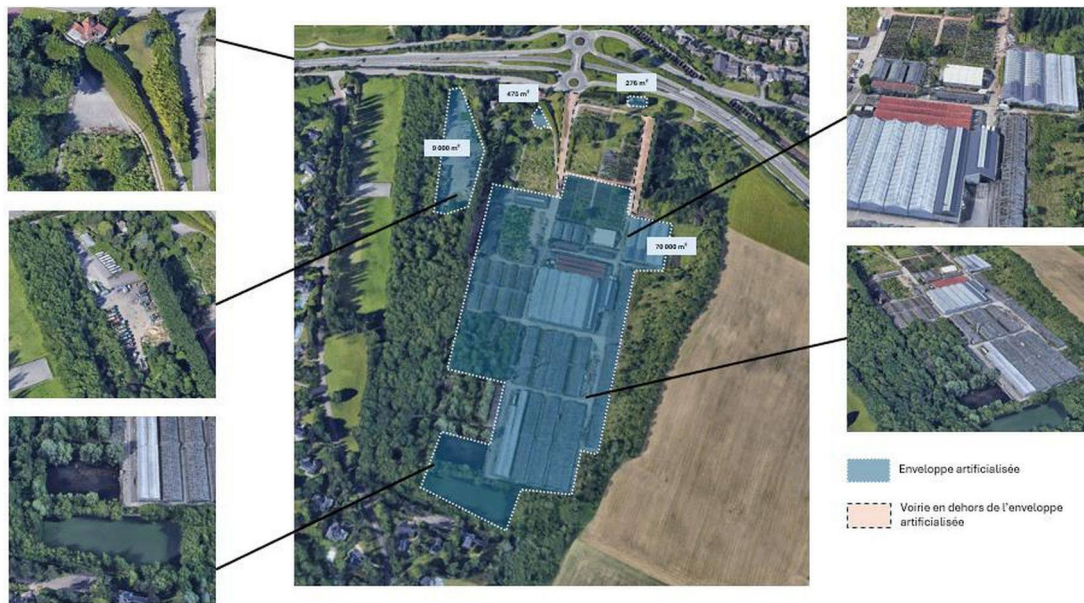


Figure 2 : l'occupation du sol sur le site de Chaponval (source : p. 31 du document de Justification des choix retenus)

Sur le secteur de Chaponval, il est prévu 400 logements dont 120 logements sociaux (30 %) ainsi que la nouvelle gendarmerie. Ce secteur est identifié dans le dossier comme un secteur de projet pour les années à venir. La réflexion est en cours. Les 400 logements prévus sur cette zone seront implantés dans une zone 2AU<sup>7</sup>, avec une extension future de l'urbanisation d'une superficie de 18,9 ha (p. 32 du document 2.2).

Les objectifs du SRHH (schéma régional de l'habitat et de l'hébergement) rappelés en p. 25 sont par ailleurs pris en compte dans le PADD et déclinés dans les OAP sectorielles<sup>8</sup>.

Les objectifs poursuivis par la révision du PLU, tels qu'exposés dans la délibération précitée, sont les suivants :

- « Maîtriser l'urbanisation de la commune, notamment au regard du contexte et de l'attractivité »,
- « 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 »,
- « Intégrer le projet engagé sur le secteur Montgolfier dans la réflexion générale »,
- « Réfléchir au devenir du site Chaponval avec l'objectif de valoriser ce secteur »,
- « Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi »,
- « Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques »,
- « Inscrire la transition énergétique et l'adaptation aux changements climatiques dans la réflexion »,
- « Prendre en compte les nouvelles dispositions législatives et réglementaires supra communales ».

7 La zone 2AU est destinée à l'extension future de la commune

8 Les OAP prévues dans le PLU révisé (p. 28), imposent 40 % de logements sociaux en zone UMo et 30 % dans les zones UA, UC, UD, UE et UF. Les logements sociaux nouvellement construits à l'horizon 2023 s'élèvent à 320 logements se décomposant en 150 logements sociaux sur l'OAP Montgolfier, 120 sur le site de Chaponval et environ 50 logements sociaux sur les OAP Grandes propriétés et le site de la Gendarmerie. À l'horizon 2035, le nombre de logements sociaux se monterait à un total de 699 logements sociaux (379 logements existants et 320 nouveaux logements), soit un ratio compris entre 14,13 et 14,32 % (sur un total de logements sur la ville compris entre 3 477 et 4 592 logements), supérieurs au ratio actuel de 13,5 % mais éloignés de l'objectif de la loi SRU (25 %).

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'articule autour de trois grands axes :

- « Un projet respectueux de son histoire : Noisy-le-Roi, une ville dont le patrimoine géographique, environnemental et historique se place au coeur du développement futur urbain ;
- Un projet durable, engagé et volontaire : Noisy-le-Roi, une ville verte et résiliente qui s'adapte au défi climatique ;
- Un projet urbain maîtrisé : Noisy-le-Roi, une ville qui pense demain de façon solidaire et raisonnée autour de projets adaptés aux besoins des Noiséens, des nouveaux arrivants et des générations futures. »

Ces axes sont notamment déclinés à travers des OAP :

- deux thématiques : « Environnement » et « Qualité de l'habitat »,
- trois sectorielles : « Montgolfier », « Site de la Gendarmerie » et « Grandes propriétés ».



Figure 3: OAP n°1 Montgolfier (source document OAP)

**L'OAP n°1 Montgolfier** se situe entre le tissu urbanisé de Noisy-le-Roi et la plaine de Versailles. Il est situé entre la RD 307 au sud et le tracé de la voie ferrée au nord.

La programmation de l'OAP prévoit :

- 350 logements dont 40 % de logements sociaux ;
- deux résidences de 180 unités dont dix logements sociaux ;
- une place centrale et un espace vert en continuité ;
- des espaces de stationnement automobile ;

La superficie n'est pas précisée.

L'OAP ne fait pas l'objet :

- d'un état des milieux précis sur le secteur de projet ;
- d'une cartographie des ruissellements et des conditions de pleine terre et de perméabilité des sols.



Figure 4: OAP n°2 Site de la gendarmerie (source document OAP)

**L'OAP n°2 de la Gendarmerie**

La gendarmerie actuelle ayant vocation à être déplacée sur le site de Chaponval, elle libère une emprise foncière de 3 480 m<sup>2</sup> en centre-ville.

Le site se trouve le long de la rue André Le Bourblanc, au sein d'un tissu pavillonnaire de la commune. Il devra faire l'objet d'une requalification.

Le projet vise à :

- requalifier les logements de fonction afin d'étoffer l'offre et de conserver la forme de petites maisons ;
- proposer des logements sociaux (petits collectifs) et de favoriser la mixité sociale côté rue Le Bourblanc.

Cette OAP ne précise pas le nombre de logements ni la part de logements sociaux.

L'OAP ne fait pas non plus l'objet d'un état des milieux précis sur le secteur de projet.

**L'OAP n°3 Grandes propriétés**

Le site comporte cinq grandes propriétés situées dans le

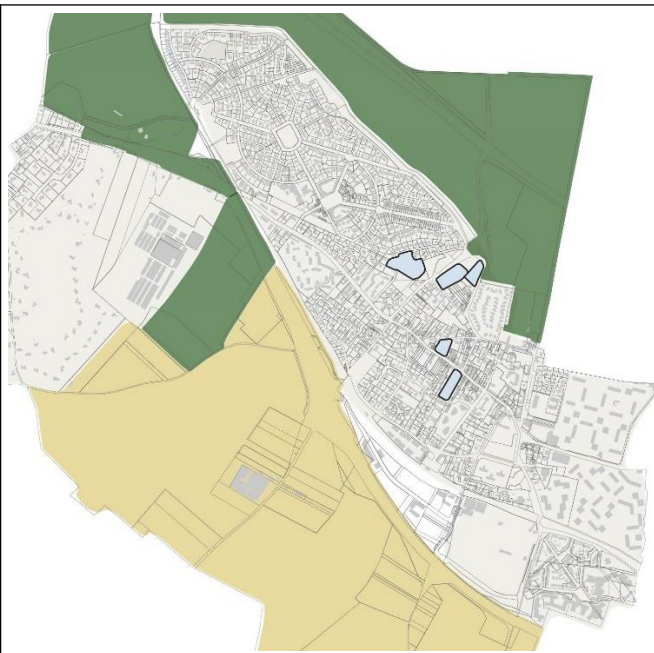


Figure 5 : OAP n°3 Grandes propriétés (source document OAP)

tissu ancien, c'est-à-dire dans le cœur historique du village, le long de la rue du Fort, de la rue André Le Bourblanc, de la rue de la Forêt et de la rue du Cardinal de Retz.

Le site se décompose en grandes emprises foncières d'environ 1 300 m<sup>2</sup> à 4 000 m<sup>2</sup> et dont le bâti et les éléments de végétation sont remarquables.

Ces propriétés offrent un potentiel de densification intéressant et certaines d'entre elles connaissent déjà des mutations.

L'OAP ne fait pas l'objet d'un état des milieux précis sur le secteur de projet.

Les orientations de l'OAP « Environnement » sont les suivantes :

- Préserver et maintenir les espaces naturels et agricoles ;
- Permettre les connexions entre les divers espaces ;
- Inscrire la trame verte dans les futurs projets d'aménagement ;
- S'appuyer sur la trame verte pour développer un urbanisme favorable à la santé ; elle vise en particulier à encourager les mobilités actives au sein de la trame verte existante et future et à connecter les quartiers existants et nouveaux aux espaces récréatifs et naturels de la commune. Cette orientation consiste aussi à créer et valoriser des cheminements au sein des espaces verts boisés et agricoles.

Celles de l'OAP « Qualité de l'habitat » sont :

- l'insertion urbaine : insertion paysagère des projets comprenant l'enjeu des transitions paysagères et le maintien des arbres en place ;
- réaliser des logements adaptés aux nuisances : afin de réduire l'exposition aux nuisances sonores (minimiser l'exposition au bruit environnant par le choix de l'implantation du bâti, privilégier les matériaux de façade absorbant les ondes sonores, organiser la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique, assurer un confort acoustique dans les logements) ;
- la transition énergétique : privilégier l'utilisation et la production d'énergie à partir de ressources renouvelables et favoriser la rénovation thermique des bâtiments existants.

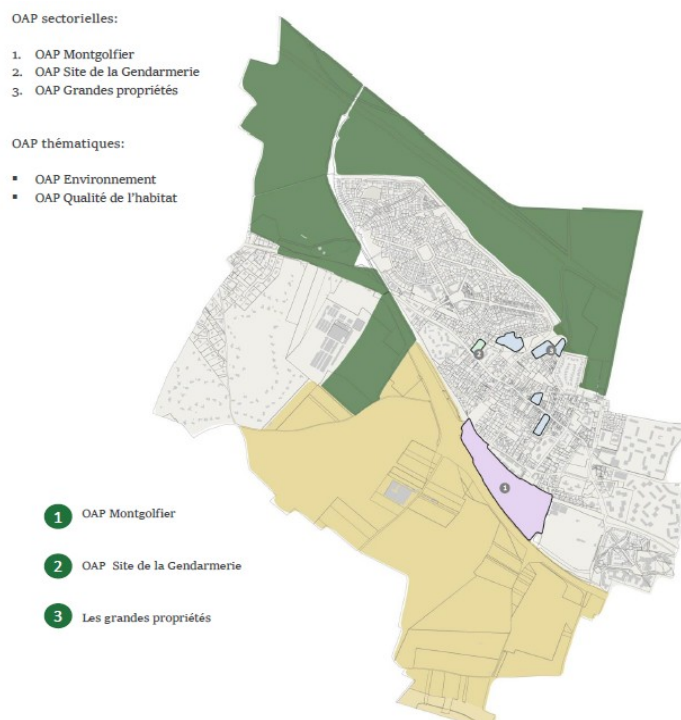


Figure 6 : Situation des OAP thématiques et sectorielles

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités d'association du public en amont du projet de révision du PLU ont été définies par délibération du Conseil municipal. Étaient prévus l'affichage en mairie, la tenue d'un registre et la possibilité de renseigner ce registre à distance par courrier postal ou courriel. Deux réunions publiques étaient prévues ainsi que des réunions avec des publics spécifiques (notamment les commerçants). Un bilan de la concertation est annexé au dossier qui présente de façon relativement satisfaisante le déroulement de la concertation et des suites données aux observations recueillies.

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- la biodiversité et le paysage ;
- les mobilités ;
- la pollution sonore.

# 2. L'évaluation environnementale

## 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le niveau de précision de l'analyse de l'état initial est insuffisant pour caractériser les enjeux environnementaux des secteurs appelés à muter. Ces lacunes portent notamment sur les milieux naturels et les conditions de per-

méabilité et de pleine terre des sols. Une analyse permettrait d'éclairer les choix du PLU en matière de prise en compte de l'environnement et d'évaluer ses incidences .

**(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement, en particulier sur les secteurs destinés à un changement d'usage.**

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les autres planifications et programmes est présentée (p. 21 de l'évaluation environnementale). La compatibilité du PLU y est postulée au regard de la volonté du PLU de protéger les espaces naturels de la commune (privés ou publics) ainsi que les zones humides et de limiter l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations parcellaires, de protéger les espaces verts existants et d'en créer d'autres.

Le projet de Sdrif-E a été approuvé par le conseil régional le 11 septembre 2024. Il prévoit (p. 21 de l'évaluation environnementale) que l'objectif de progression en moyenne de 13 % du nombre de logements au sein des espaces urbanisés à l'horizon 2040 est porté à 15 % dans les communes dotées d'une gare<sup>9</sup>.

La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune d'au moins égale à 20 logements par hectare ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du Sdrif-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 20 logements par hectare.

L'Autorité environnementale note que la pastille « semi-pleine » indiquant une capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares se situe sur le secteur de Chaponval ; or, ce secteur fait l'objet d'un projet d'une superficie de 18,9 ha en zone 2AU (p.32), justifiée par le pétitionnaire par l'assertion que 8 ha seraient déjà artificialisés, le projet ne consommant de ce fait que 10 ha d'espace naturel ou semi-naturels. Mais l'Autorité environnementale relève, grâce à l'analyse des photos aériennes en page 31, que sont comptés dans les 8 ha « artificialisés » des espaces conséquents boisés et, possiblement, les espaces concernés par les serres horticoles alors que les serres sont démontables.

La consommation d'espace semble dès lors supérieure sur le secteur de Chaponval au maximum autorisé de 10 ha pour l'extension de l'urbanisation de la commune sur des espaces naturels, agricoles et forestiers en particulier concernant le secteur Chaponval où sont prévus 400 logements ainsi que la relocalisation de la gendarmerie (actuellement en centre-ville).

L'évaluation environnementale (p. 24) rend également compte de l'articulation du PLU avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022 au regard de l'obligation du PLU de prendre en compte ses orientations. Le pétitionnaire souligne les efforts réalisés pour cartographier les zones humides qui constituent des réservoirs de biodiversité et pour intégrer dans le règlement les coefficients d'espaces verts de pleine terre et l'usage d'essences végétales locales afin de développer la biodiversité, limiter les ruissellements et favoriser l'infiltration.

L'articulation du PLU avec le Sage de la nappe de Mauldre est également analysée.

L'évaluation environnementale (p. 11) présente l'articulation du territoire avec le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté le 21 octobre 2013. La trame bleue de Noisy-le-Roi est essentiellement composée du ru de Gally qui constitue un 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. Les OAP ne sont pas directement concernées par le SRCE.

---

<sup>9</sup> L'échelle de la représentation cartographique du Sdrif-E a conduit à représenter la capacité d'urbanisation par des symboles dits « pastilles d'urbanisation », « pleines » ou « semi-pleines ». Chaque pastille « pleine » (symbole 1) indique une capacité d'extension de l'ordre de 25 hectares et chaque pastille « semi-pleine » (symbole 2) indique une capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé, par arrêté le 3 mars 2022, par le préfet coordonnateur du bassin. Ce plan intègre une hiérarchisation, une spatialisation et une planification temporelle des actions au travers de quatre grands objectifs à atteindre d'ici 2027. Le PGRI et le Sdage ont des objectifs communs de prévention des inondations et de gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

L'évaluation environnementale (p. 26) indique que : «*le territoire de la commune de Noisy-le-Roi n'est pas concerné par le risque inondation. Toutefois, la modification du PLU a pour objectif de renforcer la compréhension du fonctionnement du territoire face aux différents aléas d'inondation et à réduire sa vulnérabilité.* »

### 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

La croissance démographique évoquée plus haut constitue une rupture avec les tendances constatées. Elle conduirait à un accroissement important de population dans les dix prochaines années. En dehors de la capacité de la commune à absorber un tel afflux de population, notamment au regard des équipements publics existants, la tendance envisagée par la municipalité en décalage avec les tendances constatées et avec celles de l'EPCI de 267 857 habitants dont est membre la commune, dans lequel la croissance annuelle moyenne ne dépasse pas 0,2 % par an depuis 1975.

Il est indispensable de justifier de manière rigoureuse et étayée les hypothèses retenues dans un PLU. L'Autorité environnementale rappelle l'attention du juge administratif sur ce point (cf. l'annulation du PLUi de la métropole de Toulouse confirmée par la cour administrative d'appel sur ce motif<sup>10</sup>). Il était attendu que le pétitionnaire présente des scénarios alternatifs basés par exemple sur la recherche des « dents creuses » à investir sur le tissu déjà urbanisé de la commune et sur la réduction du nombre de logements vacants.

En page 70 de l'évaluation environnementale du PLU, le projet de PLU est qualifié de vertueux. L'Autorité environnementale relève effectivement qu'au sein des secteurs d'OAP, les surfaces artificialisées reprennent, lorsque c'est possible, les emprises existantes. Dans le cas contraire, les surfaces artificialisées correspondent uniquement au besoin du projet, afin de limiter au maximum les surfaces imperméables. Les projets d'OAP limitent l'imperméabilisation des sols en créant et en conservant des espaces verts ou en mutualisant les espaces de stationnement. Toutefois, la consommation d'espaces de pleine terre et l'artificialisation des sols sur le site de Montgolfier et sur le site agricole de Chaponval sont importantes.

L'artificialisation des sols résulte du projet de PLU et aurait dû faire l'objet dans l'avis de propositions de compensation à l'échelle de la commune, par désimperméabilisation et végétalisation d'espaces imperméabilisés tels que des cours d'école, des places, des voiries et des parkings automobiles.

#### (2) L'Autorité environnementale recommande de :

- proposer des scénarios alternatifs réduisant l'artificialisation des sols, fondés sur la recherche d'espaces à investir (dents creuses) dans le tissu déjà urbanisé de la commune et sur la réduction du nombre de logements vacants ;
- proposer des compensations à l'artificialisation résiduelle des projets, en procédant partout où c'est possible à la désimperméabilisation et à la végétalisation d'espaces ;
- justifier de manière rigoureuse et étayée les projections démographiques prévues au regard de la dynamique territoriale constatée et à défaut les revoir à la baisse.

---

10 Arrêt n° 21BX02287 et 21BX02288 du 15 février 2022 – Toulouse Métropole - 4<sup>e</sup> chambre. <https://bordeaux.cour-administrative-appel.fr/decisions-de-justice/dernieres-decisions/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-de-toulouse-metropole-la-cour-confirme-son-annulation>

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols

#### ■ La consommation globale envisagée au regard de l'actuel document d'urbanisme

Le dossier ne comporte pas d'information sur la consommation d'Enaf (espaces naturels, agricoles et forestiers) entre 2012 et 2021. Mais d'après le portail national de l'artificialisation des sols, la consommation d'espace de la commune est de 60 146 m<sup>2</sup> de 2011 à 2020, soit 6 ha.

Le rapport de présentation comprend (p. 49 du document de justification des choix retenus) le tableau de comparaison entre la ventilation des zones dans le PLU actuel et celle du projet en cours d'examen. La perte visible d'espaces naturels (-15,2 ha) est : « due à un reclassement de zone dans un souci de meilleure prise en compte de la réalité de l'occupation du sol » mais ce n'est pas convainquant : l'augmentation de 15,5 ha de la zone A (agricole) ne compense pas la perte d'espaces naturels.

L'Autorité environnementale relève que le projet de PLU révisé autorise implicitement l'urbanisation de 18,9 ha de terres agricoles sur le secteur de Chaponval (p. 32 du document « Justification des choix retenus »). C'est bien au-delà de ce qui a été consommé de 2011 à 2020. Les réflexions en cours rapportées par le pétitionnaire (p. 92 du document 2.2) indiquent toutefois : « qu'aucun projet n'est suffisamment avancé ou arrêté dans le secteur de Chaponval ce qui ne permet pas de mettre en place un dispositif réglementaire sur mesure. Ainsi ce secteur est classé en zone 2AU (fermée à l'urbanisation). »

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 inscrit la trajectoire dans un objectif d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050. Même si le jalon de réduction de moitié de l'artificialisation n'est pas applicable en Île-de-France, il convient de s'inscrire dans une perspective au moins compatible avec le futur Sdrif-E.

#### **(3) L'Autorité environnementale recommande de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière compatible avec une lutte contre l'artificialisation des sols.**

#### ■ Impacts de l'artificialisation des sols et mesures ERC

L'Autorité environnementale relève l'absence d'analyse des incidences de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols. Elle rappelle que les sols imperméabilisés ne peuvent pas remplir leur rôle vis-à-vis du cycle de l'eau, ce qui a diverses incidences sur l'eau, les milieux naturels et en termes de risques. Outre que l'imperméabilisation des sols affecte les organismes vivants, elle peut entraîner une saturation et un débordement des réseaux, une moindre alimentation des nappes souterraines, accroître la pollution des eaux, aggraver le risque d'inondations par ruissellement, favoriser les îlots de chaleur urbaine, etc.

Au contraire, une pleine terre végétalisée fournit un ensemble de services écosystémiques : filtration et donc épuration des eaux, perméabilité permettant la limitation des ruissellements et risques d'érosion, d'inondations et de coulées de boues, infiltration des eaux pour l'alimentation des nappes souterraines, rafraîchissement de la ville, préservation de la biodiversité etc. En outre, la présence de nature en ville constitue également un facteur de santé et de bien-être pour la population.

L'Autorité environnementale souligne l'importance de la prise en compte de ces enjeux dans la planification de l'aménagement du territoire via les documents d'urbanisme pour agir efficacement. Elle demande, à ce titre, comment la séquence ERC est mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU, considérant l'enjeu artificialisation des sols.

Le principe de densifier à des degrés divers des secteurs déjà urbanisés s'applique bien aux OAP Gendarmerie, Grandes propriétés, centre-ville et Montgolfier.

L'Autorité environnementale note que le principe d'évitement est mis en œuvre concernant les OAP Gendarmerie et l'OAP Grandes propriétés, privilégiant la reconversion du tissu urbain plutôt que la création de nouvelles zones AU ou l'imperméabilisation de zones de pleine terre en zone déjà urbanisée.

L'OAP Gendarmerie se situe, en effet, en zone UC du règlement qui correspond aux zones résidentielles composées d'habitat collectif ou vouées à accueillir des logements collectifs dans les années à venir. La superficie minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à 30% minimum de l'unité foncière (p. 62 du règlement). Il est à noter que la règle spécifique en UCa fixe la superficie minimale d'espaces verts de pleine terre à leur part existante à la date d'approbation du PLU. Cette règle spécifique permet de surélever d'un étage la règle UC en R+2+combles maximum.

L'OAP Grandes propriétés est en zone UD du règlement, présentant un intérêt paysager et pouvant recevoir de petits programmes. La part de pleine terre y est importante, près de 60 %, avec une emprise des bâtiments limitée et maintenue à 25 % par rapport au PLU actuel. Les toits terrasses seront végétalisés sur 50 % et les voiries et espaces de stationnements seront perméables.

L'OAP Montgolfier qui prévoit des logements est en zone UMO mixte associant diverses fonctions urbaines : activités économiques tertiaires, habitat, commerces, équipements d'intérêt collectif et services publics. Le règlement dispose que : « *pour tout projet de construction, au moins 20 % de la surface du terrain devra être traitée en pleine terre. Toute construction devra prévoir des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie. Les eaux ruissellent naturellement vers ces espaces perméables en creux. Ces espaces plantés seront donc disposés afin de pouvoir assurer l'infiltration et le stockage (même partiel) des eaux de ruissellement. Le niveau du sol des espaces plantés sera donc plus bas que le niveau des surfaces perméables à proximité afin de pouvoir réceptionner tout ou partie de ces eaux* ».

Si l'Autorité environnementale note le respect partiel de la disposition 326 du Sdage qui vise le zéro rejet (sans précision toutefois du niveau de pluie traité), la disposition 322 du Sdage qui vise à compenser les surfaces imperméabilisées n'est pas mise en œuvre. Sur le secteur Montgolfier, le diagnostic ne présente pas le taux d'imperméabilisation actuel sur sol mais les vues aériennes montrent que la pleine terre y est majoritaire. L'imperméabilisation future aurait dû faire l'objet d'une compensation, celle-ci pouvant s'envisager par la désimperméabilisation et la végétalisation de zones actuellement artificielles sur la commune telles que des cours d'école, des parkings, des voiries et des places imperméabilisées.

L'Autorité environnementale indique la méthode ci-dessous afin d'évaluer les surfaces imperméabilisées et calculer les surfaces de compensation à rechercher au sein de la commune.

L'imperméabilisation actuelle et future de Chaponval n'est pas précisée dans le dossier. L'Autorité environnementale indique que la surface de compensation concernant le secteur de Chaponval devant accueillir des logements et la gendarmerie, devra aussi faire l'objet de compensations au sein de la commune de Noisy-le-Roi.

Pour évaluer les secteurs de la commune de Noisy-le-Roi potentiellement ouverts à la désimperméabilisation, une cartographie de la commune indiquant les perméabilités du sol et des axes d'écoulement superficiels en présence ainsi que les secteurs pouvant accueillir des compensations à l'imperméabilisation (telles que des cours d'école, des voiries, les places, des surfaces de parking) serait utile pour traduire les dispositions du Sdage qui prévoit une compensation des nouvelles imperméabilisations à hauteur de 100 % en milieu urbain, et de 150 % dans les milieux ruraux.

#### (4) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser le bilan de consommation d'espaces naturels sur la dernière décennie et celle permise par le projet de PLU ;
- compenser l'imperméabilisation supplémentaire créée sur les secteurs déjà urbanisés ainsi que l'imperméabilisation des espaces ouverts à l'urbanisation en recherchant sur la commune des zones à dés-imperméabiliser et à végétaliser (disposition 322 du Sdage).

#### ■ L'examen du potentiel de densification, la lutte contre la vacance de logements

L'article L151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.



Le plan d'urbanisme de Noisy-le-Roi traite de l'enjeu de densification et de mutation en envisageant de densifier des secteurs tels que celui de la Gendarmerie et les Grandes propriétés.

Il aurait été utile de présenter également un inventaire des zones potentielles de comblement des dents creuses ou des espaces non bâtis compris dans l'enveloppe urbaine. De même, et bien que le taux de vacance soit relativement faible (autour de 6 %), il aurait été utile de connaître d'éventuelles démarches mises en œuvre par les élus pour mobiliser davantage les logements vacants de la commune et satisfaire la demande locale notamment dans le cadre du programme local de l'habitat, du plan local d'urbanisme et des dispositifs fiscaux adéquats.

**(5) L'Autorité environnementale recommande de présenter une stratégie ambitieuse de réduction de la vacance de logements et de comblement d'espaces urbains non bâtis.**

## 3.2. La biodiversité et le paysage

### ■ L'état initial de l'environnement

Le rapport de présentation du PLU analyse l'état initial de la biodiversité à l'échelle de la commune de façon trop générale. Des diagnostics précis et reposant sur des données récentes étaient attendus s'agissant des sites faisant l'objet d'une OAP sectorielle du PLU et des sites à aménager dans le futur comme le secteur de Chapon-val.

### ■ Le site Montgolfier

Concernant le site Montgolfier qui prévoit 350 logements et deux résidences sociales de 180 unités, l'OAP dédiée entraîne une densification urbaine près d'une gare, avec un objectif de seulement 20 % de pleine terre au détriment d'un espace qui n'est pas classé en N, mais qui comporte actuellement des emprises conséquentes de pleine terre végétalisée (photos aériennes). Les objectifs du PADD de maintenir les continuités écologiques ne se traduisent pas dans l'OAP de ce secteur. La présence d'espèces protégées (chiroptères, avifaune) révélée par la base de données GéoNat n'y est pas mentionnée. Il est demandé qu'une étude sur la biodiversité soit réalisée à l'échelle de la commune et des sites de projets et qu'elle soit prise en compte dans l'évaluation environnementale. Dans le cas où les mesures d'évitement et de réduction des impacts des futurs aménagements seraient insuffisantes pour préserver la biodiversité en présence, les aménageurs devront déposer une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées. Ce point est à ajouter au règlement de la zone UMo.

Toute la commune se trouve au sein du périmètre du site Unesco de Versailles et le secteur Montgolfier est situé dans la moitié sud de la commune qui est en site classé (plaine agricole de Versailles). Les futurs aménagements prévus sont susceptibles d'impact sur le paysage. D'après le règlement, la zone à laquelle appartient le site Montgolfier impose toutefois une hauteur maximum des bâtiments de 10 m et la réalisation d'une analyse paysagère des projets d'aménagement. Il aurait été utile que cette étude et ses principaux enseignements soient reportés dans l'évaluation environnementale.

### ■ Le site dit des Grandes propriétés

Le site les Grandes propriétés concerne 5 sites de 1 300 à 4 000 m<sup>2</sup> situés en centre-ville et qui sont dans la zone UD du règlement. Elles correspondent à de grandes propriétés arborées présentant un intérêt paysager, qui pourraient recevoir de petits programmes. Compte tenu de la proximité de ces propriétés à la forêt, il était également attendu que soient réalisés des inventaires de leur biodiversité.

Les futurs bâtiments en R+1+combles auront une hauteur de 10 m maximum. Les clôtures sur rue et en limite séparative seront constituées, entre autres, de haies arbustives. Ces dispositions sont supposées de nature à assurer une insertion paysagère des aménagements. Toutefois, la proximité immédiate avec la commune riveraine de Bailly, supposerait de veiller à l'impact sur le paysage urbain de cette commune.

## **(1) L'Autorité environnementale recommande de documenter visuellement l'impact paysager sur la commune de Bailly des aménagements du site dit des Grandes propriétés.**

### **■ Le site Chaponval**

Des réflexions sont engagées quant au devenir du site de Chaponval qui est considéré comme une friche agricole à urbaniser (AU), à savoir la zone 2AU. L'évaluation environnementale indique que la gendarmerie, actuellement implantée en centre-ville, va être délocalisée sur le secteur de Chaponval qui présente, d'après le diagnostic (p. 32) : « 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 ». Une partie du site accueille des infrastructures telles que des serres horticoles, mais également de la voirie.

L'Autorité environnementale souligne que rien n'indique que les serres en présence ne sont pas démontables et reposant sur de la pleine terre. Elle note que le site est composé de parcelles boisées et qu'un état des lieux de la richesse en biodiversité du site de Chaponval reposant sur des investigations récentes et locales doit être réalisé et pris en compte dans l'évaluation environnementale.

L'Autorité environnementale souligne que ce secteur est en site classé (plaine agricole de Versailles). L'urbanisation de ce secteur avec un projet de logements l'impacterait de façon irréversible sur le plan écologique (artificialisation des sols) et paysager.

L'Autorité environnementale recommande de réduire les impacts sur la biodiversité sur le site de Montgolfier et de rechercher d'autres secteurs déjà urbanisés de la commune afin d'éviter d'impacter la biodiversité et le paysage au droit du site de Chaponval.

Concernant le volet paysager, le secteur de Chaponval se situant dans le périmètre délimité des abords du domaine national de Versailles et Trianon (DNVT) créé par décret du 15 octobre 1964, et se trouvant également au sein de la zone tampon Unesco du domaine national approuvé en 2007, il est rappelé que tout projet d'aménagement de ce secteur doit prévoir une phase de diagnostic comprenant a minima :

- une étude paysagère, patrimoniale, urbaine à grande échelle (celle de la plaine de Versailles) et à plus petite échelle afin d'identifier les enjeux inhérents à l'urbanisation de ce secteur, complété d'une étude d'impact des co-visibilités 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.

### **(6) L'Autorité environnementale recommande de :**

- compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques notamment sur les secteurs de projet en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bonne conservation ;
- transcrire dans le plan de zonage et le règlement du projet de PLU les zonages de protection ou d'inventaire des milieux naturels existants sur le territoire communal, afin de décliner la séquence éviter - réduire - compenser pour la préservation de ces milieux, en privilégiant l'évitement ;
- rechercher des solutions d'évitement des impacts sur la biodiversité sur le site de Chaponval et des solutions de réduction des impacts sur la biodiversité sur le site de Montgolfier ;
- évaluer les impacts paysagers des projets localisés dans le périmètre délimité des abords du Domaine National de Versailles et Trianon (DNVT) créé par décret du 15 octobre 1964, et se trouvant également au sein de la zone tampon Unesco de ce Domaine national.

## **3.3. Les mobilités**

Malgré la présence de la ligne de tram-train T13, les habitants de la commune utilisent très majoritairement la voiture pour leurs déplacements quotidiens. L'évolution du trafic routier liée aux projets envisagés par le PLU

n'est pas appréhendée de manière précise dans le document. Or, il importe de prévoir les conséquences des aménagements prévus sur les flux et d'examiner leurs incidences via la séquence, éviter, réduire, compenser.

Le futur plan climat-air-énergie territorial (PCAET) vise à privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité, afin de réduire la portée des déplacements et de favoriser les déplacements doux et en transports en commun. Le dossier indique que la commune possède de nombreux cheminements favorables aux mobilités actives (marche à pied, vélo) qui permettent de mettre en valeur la qualité paysagère de la commune. Le projet de PLU cherche à valoriser les liaisons douces et à les développer à travers le programme départemental de reprise de l'espace public pour améliorer la sécurité et le confort des déplacements doux. Sur le secteur de Montgolfier, un besoin de connexion au reste du territoire a été identifié. Il aurait été utile à ce stade que soit présenté un bilan des déplacements doux et collectifs actuels, indiquant ce qui les facilite et ce qui les freine, ainsi qu'une cartographie des pistes cyclables éventuellement présentes et futures sur le territoire.

#### (7) L'Autorité environnementale recommande de :

- analyser les incidences potentielles de l'évolution du trafic routier liée aux projets rendus possibles par le projet de PLU et de définir des mesures d'évitement et de réduction des pollutions et nuisances générées par cette augmentation du trafic ;
- présenter la cartographie des déplacements doux et collectifs actuels et futurs et ce qu'il faudrait pour les améliorer.
- détailler la chaîne de déplacement des modes actifs, depuis le logement jusqu'aux principales destinations du quotidien.

### 3.4. Les nuisances sonores

La RD 307 et la ligne de tram-train n°13 sont identifiés dans le dossier comme les deux infrastructures de transport bruyantes sur le secteur Montgolfier (pp. 55-60 Évaluation environnementale). La RD 307 est classée parmi les infrastructures bruyantes du département des Yvelines en catégorie 2, le tram-train n°13 en catégorie 4, la catégorie 1 étant la plus bruyante. La carte de Bruitparif présentée dans le dossier montre que l'ensemble du site du projet Montgolfier est déjà exposé à de très fortes nuisances sonores, supérieures à 60 voire 65dB (A) Lden, excédant nettement les valeurs l'OMS. L'Autorité environnementale rappelle que l'Organisation mondiale de la santé a documenté les effets du bruit sur l'organisme humain en précisant les niveaux, 53 dB (A) Lden pour les transports routiers et 54 dB (A) Lden pour les voies ferrées, au-dessus desquels l'impact nocif du bruit sur la santé est avéré, ce qui a motivé les valeurs-guides ci-dessous qu'elle recommande. Ces valeurs sont les suivantes :

trafic	Journée	nuit
routier	53 dBL <sub>den</sub>	45 dBL <sub>night</sub>
ferroviaire	54 dBL <sub>den</sub>	44 dBL <sub>night</sub>
aérien	45 dBL <sub>den</sub>	40 dBL <sub>night</sub>
loisirs	70 dBL <sub>Aeq24h</sub>	

Au delà des obligations réglementaires, le dossier présente plusieurs mesures visant à réduire l'exposition au bruit dans l'OAP Qualité de vie, orientation n°1: Réduire l'exposition aux nuisances sonores :

- minimiser l'exposition au bruit environnant par le choix de l'implantation du bâti ;
- privilégier les matériaux de façade absorbant le son ;
- organiser la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique ;
- assurer un bon confort acoustique dans les logements.

L'Autorité environnementale constate que les orientations du PADD en matière de protection de la santé humaine sont traduites de manière opérationnelle dans les pièces du projet de PLU. Pour autant, l'intégration du concept d'urbanisme favorable à la santé dans le PLU doit être approfondie sur la base d'une analyse plus fine de l'état initial de l'environnement et au travers de dispositions contraignantes, notamment dans les secteurs appelés à être urbanisés ou densifiés. Une attention particulière doit être portée, le cas échéant, aux établissements accueillant un public dit "sensible".

**(8) L'Autorité environnementale recommande d'identifier les établissements recevant des personnes sensibles et évaluer les incidences du bruit sur ces équipements dans l'évaluation environnementale en tenant compte des valeurs-guides de l'OMS.**

## 4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, la MRAe invite l'autorité compétente à joindre au dossier de consultation du public un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du PLU de Noisy-le-Roi envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr).

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L.122-9 du code de l'environnement, « lorsque le plan ou le programme a été adopté, l'autorité qui l'a arrêté en informe (...) l'autorité environnementale. Elle met à [sa] disposition les informations suivantes :

1° Le plan ou le programme ;

2° Une déclaration résumant :

- la manière dont il a été tenu compte du rapport établi en application de l'article L. 122-6 et des consultations auxquelles il a été procédé ;
- les motifs qui ont fondé les choix opérés par le plan ou le document, compte tenu des diverses solutions envisagées ;
- les mesures destinées à évaluer les incidences sur l'environnement de la mise en œuvre du plan ou du programme.

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 12/03/2025**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Sylvie BANOUN, Présidente par intérim,  
Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES**

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement, en particulier sur les secteurs destinés à un changement d'usage.....13
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - proposer des scénarios alternatifs réduisant l'artificialisation des sols, fondés sur la recherche d'espaces à investir (dents creuses) dans le tissu déjà urbanisé de la commune et sur la réduction du nombre de logements vacants ; - proposer des compensations à l'artificialisation résiduelle des projets, en procédant partout où c'est possible à la désimperméabilisation et à la végétalisation d'espaces ; - justifier de manière rigoureuse et étayée les projections démographiques prévues au regard de la dynamique territoriale constatée et à défaut les revoir à la baisse.....14
- (3) L'Autorité environnementale recommande de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière compatible avec une lutte contre l'artificialisation des sols.....15
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser le bilan de consommation d'espaces naturels sur la dernière décennie et celle permise par le projet de PLU ; - compenser l'imperméabilisation supplémentaire créée sur les secteurs déjà urbanisés ainsi que l'imperméabilisation des espaces ouverts à l'urbanisation en recherchant sur la commune des zones à dés-imperméabiliser et à végétaliser (disposition 322 du Sdage).....16
- (5) L'Autorité environnementale recommande de présenter une stratégie ambitieuse de réduction de la vacance de logements et de comblement d'espaces urbains non bâtis.....17
- (1) L'Autorité environnementale recommande de documenter visuellement l'impact paysager sur la commune de Bailly des aménagements du site dit des Grandes propriétés.....18
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques notamment sur les secteurs de projet en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bonne conservation ; - transcrire dans le plan de zonage et le règlement du projet de PLU les zonages de protection ou d'inventaire des milieux naturels existants sur le territoire communal, afin de décliner la séquence éviter - réduire - compenser pour la préservation de ces milieux, en privilégiant l'évitement ; - rechercher des solutions d'évitement des impacts sur la biodiversité sur le site de Chaponval et des solutions de réduction des impacts sur la biodiversité sur le site de Montgolfier ; - évaluer les impacts paysagers des projets localisés dans le périmètre délimité des abords du Domaine National de Versailles et Trianon (DNVT) créé par décret du 15 octobre 1964, et se trouvant également au sein de la zone tampon Unesco de ce Domaine national.....18
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - analyser les incidences potentielles de l'évolution du trafic routier liée aux projets rendus possibles par le projet de PLU et de définir des mesures d'évitement et de réduction des pollutions et nuisances générées par cette augmentation du trafic ; - présenter la cartographie des déplacements doux et collectifs actuels et futurs et ce qu'il faudrait pour les améliorer. - détailler la chaîne de déplacement des modes actifs, depuis le logement jusqu'aux principales destinations du quotidien.....19

(8) L'Autorité environnementale recommande d'identifier les établissements recevant des personnes sensibles et évaluer les incidences du bruit sur ces équipements dans l'évaluation environnementale en tenant compte des valeurs-guides de l'OMS.....20