



Noisy-le-Roi, le 14 AVR. 2025

**Monsieur le Président de la Mission  
régionale d'autorité environnementale  
(MRAe) d'Ile de France  
Service de la connaissance et du  
Développement durable/DRIEAT  
Département Évaluation environnementale  
(DEE)  
12 cours Louis Lumière - CS 70027  
94307 VINCENNES CEDEX**

**Affaire suivie par :** Sylvie BOURDON / URBANISME

**Objet :** Projet de révision du PLU – NOISY LE ROI

Monsieur le Président,

Dans votre avis N° MRAe APPIF-2025-022 en date du 12 mars 2025, vous nous avez fait part de votre analyse du dossier repris en objet et nous vous en remercions.

Vous trouverez en annexe à ce courrier notre mémoire en réponse.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Maire,

  
Marc TOURELLE



Adresser toute correspondance à :  
**Mairie de Noisy-le-Roi**  
37, rue André le Bourblanc - CS70032  
78590 Noisy le Roi  
01 30 80 08 30  
mairie@noisyleroi.fr



## Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe

---

Le présent document constitue le mémoire en réponse de la ville à l'avis délibéré (N°MRAe APPIF-2025-022 du 12/03/2025) de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) sur le projet de plan local d'urbanisme de Noisy-le-Roi (78) à l'occasion de sa révision.

### **(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**

La plupart des secteurs, quartiers, espaces, du territoire communal n'ont pas vocation à changer d'usage. L'Etat initial de l'environnement sera néanmoins précisé sur les secteurs concernés par une OAP ou encore les principaux secteurs qui prévoient un changement d'usage (site d'accueil du futur CTM par exemple). En ce qui concerne Chaponval, cet approfondissement sera bien entendu à prévoir à l'occasion d'une future évolution du PLU qui aura pour objet d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur.

### **(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 ;**

Des éléments plus précis pourront être mis en avant sur ce sujet. Précisons toutefois qu'un diagnostic foncier a été réalisé dans le cadre de cette révision du PLU. Il ne fait ressortir que peu de potentiels au sein des espaces urbanisés en particulier au regard des caractéristiques des différents quartiers et secteurs de la ville (un centre ancien traditionnel relativement dense et présentant un intérêt patrimonial et des quartiers résidentiels sous forme de lotissements et résidences très organisés et structurés laissant peu de places à de nouvelles constructions). Les quelques potentiels identifiés ont été repérés et font l'objet de la mise en place d'outils spécifiques (exemple des OAP grandes propriétés, gendarmerie et grandes résidences). A noter que sur le territoire communal c'est bien la friche de Chaponval (secteur largement artificialisé au regard de l'activité historique du site) qui présente le principal potentiel de développement hors zones agricoles et naturels pour les années à venir. Potentiel fléché et identifié dans le cadre de cette révision du PLU.

**- proposer des compensations à l'artificialisation résiduelle des projets, en procédant partout où c'est possible à la désimpermeabilisation et à la végétalisation d'espaces ;**

La question de la compensation est très difficile à mesurer à l'échelle d'un document tel que le PLU. Notons toutefois deux choses : tout d'abord il convient de rappeler que le projet de PLU révisé vise avant tout à préserver au maximum les espaces non imperméabilisés existants (taux de pleine terre minimum réévalués dans de nombreuses zones du PLU, règles permettant de préserver les espaces



verts des grandes résidences de collectif, etc.). Il convient ensuite de préciser que l'objectif, et les réflexions en cours, sur Chaponval, devraient permettre d'aboutir à un projet qui mobilise les espaces déjà artificialisés, voir qui désimperméabilise une partie du site. De plus il est porté à votre connaissance la volonté de désimperméabiliser et végétaliser les espaces imperméables que sont les cours de récréation des 4 écoles d'une superficie totale d'environ 8000 m<sup>2</sup> et du collège (travaux de végétalisation réalisés à ce jour).

**- 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**

Le dossier sera complété et précisé sur ce point.

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

Ce PLU a été élaboré dans une optique de sobriété foncière et dans un objectif de limitation de l'artificialisation des sols. Cela s'est traduit, comme indiqué en réponse aux recommandations précédentes, par la réalisation d'un diagnostic foncier qui n'a fait ressortir que peu de potentiels au sein des espaces urbanisés d'autant plus que la volonté de la ville a été justement de préserver l'identité des différents quartiers de la ville et de respecter leurs caractéristiques, y compris en préservant d'avantage les espaces libres et végétalisés au sein de ces ensembles urbains (part de pleine terre minimum réévaluées à la hausse, préservation des espaces verts de certains secteurs, etc.). Cela se traduit également par le fait que la ville a identifié comme principal secteur de développement pour l'avenir le secteur Chaponval, secteur déjà largement artificialisé au regard de l'activité historique du site. L'idée dans cet objectif de sobriété foncière est donc bien de mobiliser cette friche artificialisée en priorité et de préserver au maximum les espaces agricoles et naturelles mais également les espaces verts situés au sein de l'enveloppe urbaine.

Précision : le passage d'une zone N en A en limite de Chaponval ne constitue pas de la perte d'espace Naturel mais un ajustement au regard de la réalité du terrain agricole exploité depuis des décennies. Toutefois et toujours compte tenu de la réalité du terrain il existe entre ces deux zones un merlon planté d'arbres qu'il convient de classer en zone naturelle.

**(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 ;**

Ce bilan figure d'ores et déjà au PLU, du moins pour la période 2012 – 2021 (dernier recensement du MOS, donnée IPR). En fonction des données disponibles il pourra être précisé, en particulier pour intégrer la période 2021 – 2024. Celle permise par le projet de PLU sera affinée, en particulier au regard des évolutions que la ville souhaite intégrer au projet de PLU en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et en particulier de l'Etat.



**- 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 désimperméabiliser et à végétaliser (disposition 322 du SDAGE)**

Il convient tout d'abord de préciser que sur ce sujet, le rapport entre le bilan des 10 dernières années, et la projection permise par le nouveau PLU, au titre du code de l'urbanisme et du SDRIFe, concerne la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) et non l'imperméabilisation des sols. En effet, comme indiqué précédemment, la question de l'imperméabilisation est très difficile à mesurer à l'échelle d'un document tel que le PLU. Ceci étant dit le projet de PLU révisé vise d'une part à davantage préserver les espaces verts, perméables et végétalisés des espaces urbanisés existants, et cible comme principal potentiel pour les années à venir un site déjà largement imperméabilisé (Chaponval).

**(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**

Le sujet de la vacance des logements et de sa résorption est un sujet complexe que le seul PLU non seulement ne peut pas traiter d'autant plus qu'il ne s'agit pas de l'outil le plus adapté et efficace sur le sujet. Ce sujet passe par la mise en place d'autres outils (politique fiscale, aides financières, plans de lutte contre les logements vacants spécifiques, etc.). Pour ce qui est des comblements d'espaces urbains non bâtis, le PLU le permet dans le respect des formes urbaines et gabarit de chaque quartier.

**(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 PLU est un document de planification urbaine qui fixe les règles d'urbanisme pour les 10 à 15 années à venir. Il ne s'agit en aucun cas d'un document qui définit des projets précis sur l'ensemble des secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions à l'échelle de la ville. Pour ce qui est du cas des grandes propriétés le PLU révisé fixe des règles spécifiques permettant de prendre en compte et de respecter l'identité paysagère et architecturale de ces ensembles patrimoniaux, mais il ne définit pas un projet précis par grande propriété. Il s'agira donc, le moment venu, et si des projets précis sont envisagés, de procéder à des perspectives et mise en situation pour analyser l'impact paysager.

**(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 ;**

Cette demande relève davantage d'une étude d'impact au niveau et à l'étape d'un projet urbain ou immobilier précis plutôt que d'une évaluation environnementale de PLU. Il est à noter que les projets d'envergure, que ce soit à court terme (Montgolfier) ou à plus long termes (Chaponval)



feront bien évidemment l'objet d'études d'impacts précises qui reviendront sur tous les sujets ciblés par la MRAe.

**- 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 ;**

Le plan de zonage n'a pas vocation à afficher toutes ces informations au risque de devenir illisible. Notons toutefois que le PLU dans son ensemble, et en particulier le plan de zonage et le règlement, a été élaboré en prenant en compte l'ensemble des documents supra communaux et des contraintes environnementales connues. Ces éléments pourront être précisés et mis en évidence au sein de l'Évaluation Environnementale pour montrer comment le PLU s'inscrit dans cette logique éviter - réduire - compenser.

**- 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 ;**

A ce stade le PLU se contente de flécher le site de Chaponval comme un potentiel de développement et de projet pour l'avenir. Toutefois, dans la mesure où il n'existe pas de projet précis et prédéfini à ce stade, il a été classé en zone 2AU fermé à l'urbanisation. Il est donc difficile à ce stade d'évaluer les impacts sur la biodiversité. Cela sera étudié lorsqu'un projet précis sera envisagé puis lors d'une procédure d'évolution du PLU à venir sur le secteur et, enfin, dans le cadre d'une étude d'impact précise.

Concernant le site Montgolfier ce dernier a fait l'objet d'une procédure spécifique (DPMEC) en parallèle de la révision du PLU avec une évaluation environnementale dédiée sur ce projet. Celle-ci sera annexé au dossier de PLU.

**- 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**

Il convient de rappeler que la quasi-totalité du territoire communal est concerné par ce périmètre. Les règles d'urbanisme ont été élaborées en prenant en compte l'ensemble des documents supra communaux et des contraintes, dont le périmètre délimité des abords du Domaine National de Versailles et Trianon (DNVT). Le projet Montgolfier, qui a fait l'objet d'une procédure d'évolution du PLU (DPMEC) menée en parallèle de la révision du PLU a été élaboré en lien avec l'inspection des sites et l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) et prend pleinement en compte ce périmètre. De même, les réflexions en cours sur le devenir du site Chaponval prennent en considération ces éléments de contexte. Enfin, rappelons que, indépendamment du PLU, au sein de ce périmètre, toute demande d'autorisation de travaux est soumise à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments



de France, dont la mission est de préserver la qualité architecturale et paysagère aux abords des monuments historiques.

**(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 ;**

Les principaux projets prévus par le PLU révisé sont le projet Montgolfier à court terme et le projet Chaponval à plus long terme. En ce qui concerne le projet Montgolfier, il convient de rappeler qu'il a fait l'objet d'une procédure spécifique (DPMEC) en parallèle de la révision du PLU. L'évaluation environnementale dédiée à ce projet aborde cette thématique du trafic routier. Elle sera annexée au dossier de PLU. Concernant Chaponval, cette analyse apparaît trop prématurée. En effet, comme indiqué précédemment, nous ne sommes qu'au stade du début des réflexions à propos du devenir de ce site. Ainsi, le PLU révisé se contente pour l'heure d'inscrire une zone 2AU non ouverte à l'urbanisation et renvoi à une procédure ultérieure d'évolution du PLU l'ouverture à l'urbanisation du secteur. Ce sera dans ce cadre, et une fois qu'un projet plus abouti sera connu, que les incidences en termes de trafic pourront être analysées plus précisément.

**- 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**

Le sujet des déplacements doux est un sujet sur lequel la ville de Noisy-le-Roi s'est engagée depuis plusieurs années. Ainsi, la Ville de Noisy le Roi a élaboré un programme de circulations douces pour sécuriser et apaiser les trajets par un plan de circulation concerté et ambitieux. Ce plan pourra bien entendu être présenté au sein du PLU.

**(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**

Ce niveau de précisions d'analyse ne relève pas d'un PLU, qui est un document de planification urbaine d'échelle communal et a horizon 10 / 15 ans. Il n'est pas possible de procéder à de telles niveaux d'analyses sur l'ensemble des sujets qu'embrasse un tel document.

Le Maire,

Marc TOURELLE



