NOISY-LE-ROI

Plan Local d'Urbanisme

2.1 DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 30/06/2025



Sommaire

INTRODUCTION 5

DIAGNOSTIC TERRITORIAL 11

1. L'évolution urbaine 15
2. L'analyse urbaine 22
3. Le diagnostic foncier 35
4. Le fonctionnement urbain 41

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE 61

1. Les habitants 64
2. Les logements 73
3. Les activités socio-économiques 81

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 86

1. Les caractéristiques physiques du territoire 90
2. Les unités de cohérence territoriale 94
3. La biodiversité, les protections et les continuités écologiques 106
4. Les risques et nuisances 114
5. Les réseaux techniques urbains 119
6. La transition énergétique 124



Introduction

Introduction

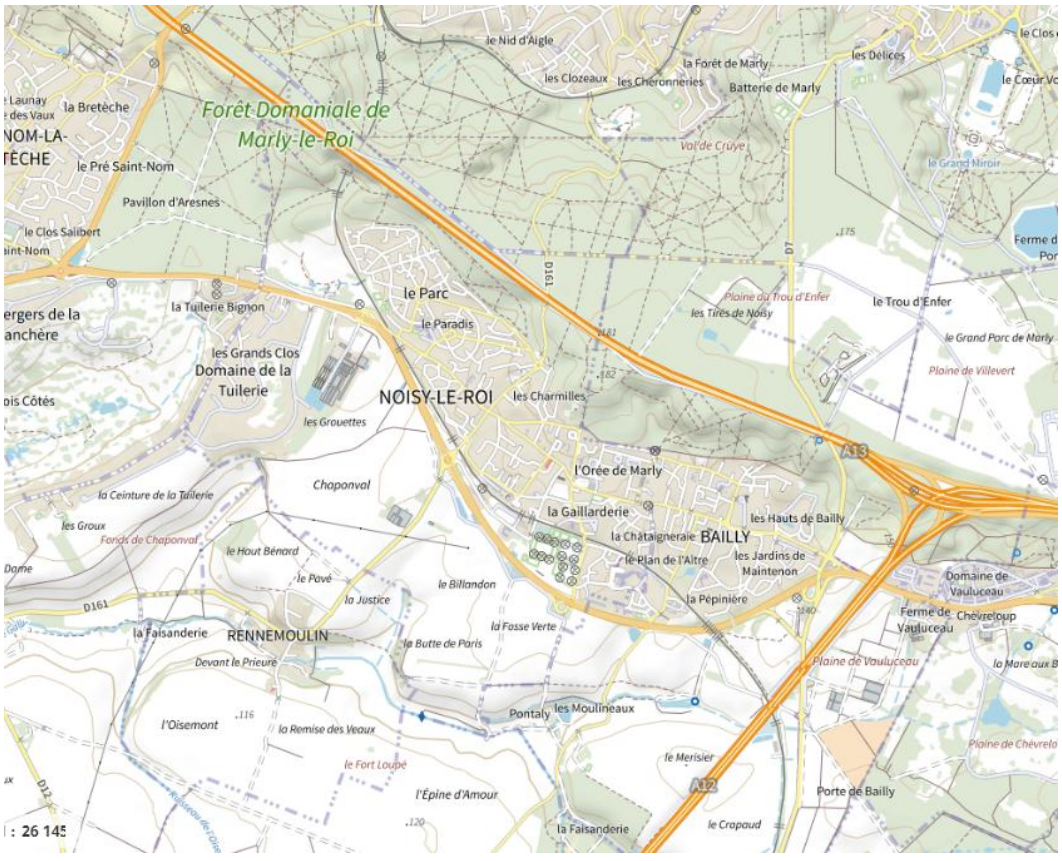
1. Présentation du contexte

Noisy-le-Roi est une commune française située dans le département des Yvelines, en région Île-de-France. La commune est située à sept kilomètres au nord-ouest de Versailles et à vingt-quatre kilomètres à l'ouest de Paris. Les communes limitrophes sont Saint-Nom-la-Bretèche à l'ouest, Bailly à l'est, L'Etang-la-Ville au nord et Rennemoulin au sud. Noisy-le-Roi bénéficie d'une situation privilégiée, étant située au cœur de la plaine de Versailles. et bordée par la forêt de Marly au Nord.

Depuis 2022, la ville est reliée grâce au Tram 13 à Saint-Germain-en-Laye au nord et à Saint-Cyr au sud. De fait, la ligne 13 Express du tramway permet dorénavant de rejoindre par correspondance les lignes RER A et C, et les lignes N et U du transilien.

Noisy-le-Roi est membre de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre créé fin 2002. La communauté d'agglomération Versailles Grand Parc (CAVGP ou VGP) est une structure intercommunale française située dans les départements des Yvelines et de l'Essonne, et la région Île-de-France.

Carte de localisation



Source : Fond de plan IGN 2021, Géoportail

Introduction

La communauté d'agglomération Versailles Grand Parc

Depuis le 1er janvier 2011, Noisy-le-Roi a intégré la communauté d'agglomération de Versailles-Grand Parc, qui regroupe 18 communes : Bailly, Bièvres, Bois d'Arcy, Bougival, Buc, Châteaufort, Fontenay-le-Fleury, Jouy-en-Josas, La Celle-Saint-Cloud, Le Chesnay- Rocquencourt, Les Loges-en-Josas, Noisy-le-Roi, Rennemoulin, Saint-Cyr-l'École, Toussus-le-Noble, Versailles, Vélizy-Villacoublay et Viroflay.
L'agglomération compte actuellement près de 270 000 habitants.
Depuis sa création en 2003, Versailles Grand Parc n'a cessé d'accueillir de nouvelles communes, pour devenir une communauté d'agglomération en 2010.
Historiquement, Versailles Grand Parc appuie son développement sur trois valeurs :

- L'histoire : l'agglomération s'appuie sur un patrimoine riche (le Château de Versailles, des établissements culturels tels que des musées, conservatoires, monuments) où le paysage (Plaine de Versailles, Vallée de la Bièvre, Plateau de Saclay) et l'eau font partie intégrante du patrimoine historique ;
- La modernité : Versailles Grand Parc regroupe des pôles de formation de grande envergure, y compris le campus de HEC, qui bien qu'étant situé au sein d'une commune rurale, présente dynamisme et attractivité économique.
- Une identité forte : l'agglomération, au-delà du découpage administratif, constitue une entité cohérente et humaine.

Les compétences de la communauté d'agglomération sont larges :

- Le développement économique ;
- L'aménagement de l'espace communautaire ;
- La protection et la mise en valeur de l'environnement ;
- Les déplacements ;
- La politique de la ville ;
- La gestion d'équipements culturels et sportifs ;
- L'approvisionnement en eau potable ;
- L'assainissement et GEMAPI ;
- La politique de l'habitat ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- La fourrière animale.

Carte de l'agglomération Versailles Grand Parc



2. Présentation du territoire communal

La commune de Noisy-le-Roi s'est urbanisée entre deux entités paysagères :

- Au nord, la forêt domaniale de Marly, qui représente une réserve de biodiversité importante ;
- Au sud, la plaine de Versailles qui se compose essentiellement d'espaces agricoles.

Le centre ancien de la ville a été construit à l'est de la commune. Puis la ville s'est ensuite progressivement étalée au nord, le long de la route départementale 307.
Une partie de l'espace urbanisé de la commune se trouve à l'ouest de la ville, de l'autre côté de la route départementale, ce qui correspond aujourd'hui au domaine de la Tuilerie.

Les caractéristiques environnementales et naturelles de la commune enserrée entre plateau agricole, et espaces boisés lui confèrent un caractère paysager remarquable.

Le territoire communal



Source: Google Maps

2. Présentation du territoire communal

Le périmètre délimité des abords du Domaine National de Versailles et de Trianon (DNVT)

La commune de Noisy-le-Roi est fortement impactée par le périmètre délimité des abords du Domaine National de Versailles et de Trianon (DNVT en orange sur la carte ci-dessous). Il génère un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sur quasiment toute la commune.
L'historique du classement en abords du Domaine National de Versailles et de Trianon remonte au décret du 15 octobre 1964. Un périmètre de protection a été défini, afin de préserver une zone de 5 km de rayon autour du château de Versailles, complétée par une zone de 6 km de longueur selon une ligne fictive tirée dans le prolongement du grand canal, d'une largeur de 2 km au sud et de 3,5 km au nord.
Cette zone de protection, dessinée à l'époque d'André Malraux, a une forme très caractéristique dite en « trou de serrure » et inclue en quasi-totalité la commune de Bailly. Ce périmètre a été requalifié par la loi Liberté de la création, architecture et patrimoine du 7 juillet 2016 en « périmètre délimité des abords » (PDA).
Dans ce périmètre, toute demande d'autorisation de travaux est soumise à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. Cette zone correspond à un territoire d'une superficie de 100 km^2 autour du domaine de Versailles, qui équivaut à la surface de Paris intra-muros. L'ampleur de ce périmètre d'abord est unique en France.
Notons également que le domaine de Versailles est l'un des premiers sites à avoir été inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, en 1979, pour son influence sur le développement de l'architecture et de la création de paysages, pour son témoignage unique, mais aussi pour sa représentation d'un chef d'œuvre du génie créateur humain et celle d'une période de l'Histoire et de l'Histoire de l'Art.





Diagnostic territorial



Diagnostic territorial

Sommaire

1. L'évolution urbaine.....p.15

   A) L'histoire de Noisy-le-Roi.....p.15
   B) L'évolution de l'urbanisation.....p.16
   C) L'évolution de l'occupation des sols au cours des 10 dernières années.....p.18
   D) Bilan de la consommation d'ENAF au cours des 10 dernières années.....p.20

2. L'analyse urbaine.....p.22

   A) Les formes urbaines.....p.22
   B) Le patrimoine bâti et les éléments architecturaux remarquables.....p.33

3. Le diagnostic foncier.....p.35

4. Le fonctionnement urbain.....p.41

   A) Les entrées de ville.....p.41
   B) Le réseau et les déplacements routiers.....p.45
   C) Le stationnement.....p.48
   D) Les transports en commun.....p.49
   E) Les circulations douces.....p.51
   F) Les équipements.....p.53

1. L'évolution urbaine

A) L'histoire de Noisy-le-Roi

La ville de Noisy-le-Roi tient son nom des noyers que produisait sa terre.

Le village est mentionné pour la première fois en 1136 dans le cartulaire de la chapelle Saint-Laurent du Porrois, qui se situe dans le vallon devenue aujourd'hui le site de Port-Royal des Champs.
A partir de la fin du 13e siècle, c'est la famille de Villeneuve qui devient propriétaire de Noisy, pour près de trois cents ans.

A la fin du 16e siècle, le château de Noisy est rénové, et permet alors de faire rayonner la ville. Cette dernière prend d'ailleurs le nom « Noisy-le-Roi » que nous connaissons aujourd'hui en 1675.

Au 19e siècle, la majorité des terres du village de Noisy-le-Roi appartient à un unique propriétaire (la famille Demarine). Noisy-le-Roi compte alors environ 650 habitants, et ses terres servent principalement à cultiver des céréales. On y trouve également du maraichage, des pâturages et quelques prairies.

Entre les deux guerres mondiales, les activités agricoles se diversifient : de nombreuses serres se développent, au détriment de l'agriculture traditionnelle.

Puis, les années 1960 signent la métamorphose de la ville de Noisy-le-Roi : de grands ensembles immobiliers tels que la Gailladerie et l'Orée de Marly sont réalisés. Les résidences et les pavillons se multiplient rapidement.
Avec cette période de construction massive, on relève un essor démographique majeur, la population passant de 950 habitants en 1956 à 5587 habitants en 1975.
L'urbanisation de Noisy-le-Roi se prolongera jusqu'en 1985, avec la création du quartier du Parc.

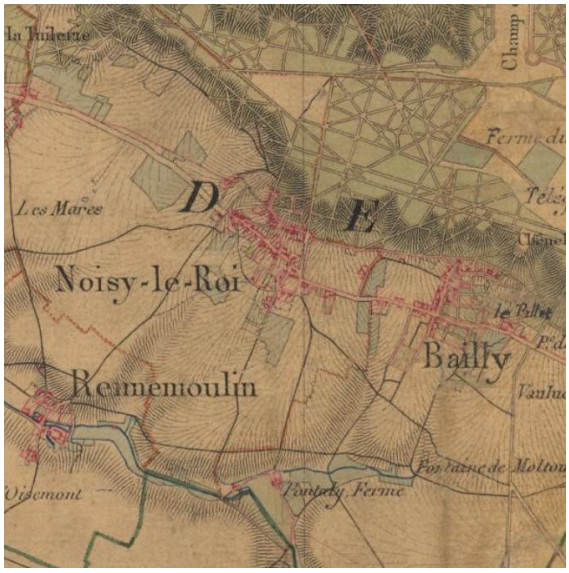
Aujourd'hui, la création de la ligne 13 du Tramway et sa mise en service en 2022 ont permis de davantage relier la ville aux communes alentour, et notamment de relier les principaux bassins d'emplois alentour tels que Saint-Quentin en Yvelines ou Saint-Germain-en-Laye.

En outre, l'évolution de la structure des ménages ces dernières années amène à engager des réflexions sur les nouveaux besoins en termes de logements sur le territoire communal. Ainsi, plusieurs projets sont actuellement cours de réflexion ou de réalisation, tels que le futur projet urbain au sein du quartier Montgolfier. Le devenir du secteur Chaponval est également source de nombreuses réflexions.

1. L'évolution urbaine

B) L'évolution de l'urbanisation

La constitution de Noisy-le-Roi s'est faite progressivement, majoritairement sous forme d'étalement urbain autour du centre-bourg. C'est principalement la culture de céréales qui rythme la vie de Noisy-le-Roi pendant le XIXème siècle.



Source: Géoportail, carte de l'État Major 1820-1866

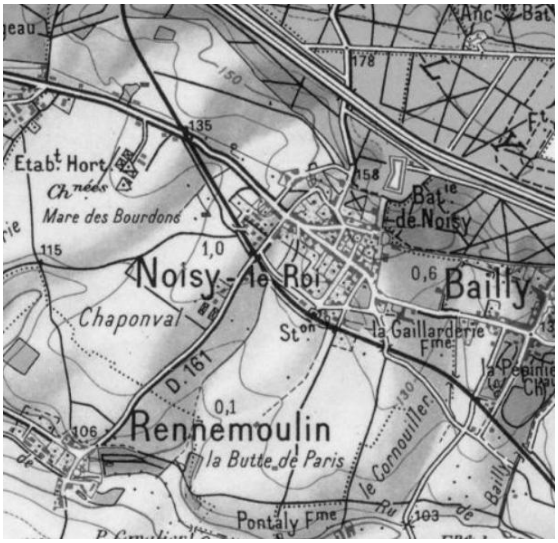
La transformation de Noisy-le-Roi intervient durant la seconde moitié du 20e siècle. Ainsi dans les années 1960, les premiers grands ensembles immobiliers sont édifiés, notamment la Gaillarderie et l'Orée de Marly. Le développement intensifs des constructions permet alors de créer plusieurs nouveaux quartiers. On dénombre également de nombreuses constructions de résidences sur la commune, faisant croitre rapidement le nombre d'habitants. Les constructions nouvelles prennent aussi la forme de pavillons confortables qui attirent les cadres moyens et supérieurs.

Puis le développement de la commune se fait:

- Vers le nord, avec la construction du quartier du Parc
- Vers le sud-est, avec la construction du domaine de la Tuilerie

L'urbanisation durera jusqu'au milieu des années 1980, avant de se stabiliser.

La réouverture de la voie ferroviaire en 2004 sur le tronçon Saint-Germain Grande Ceinture/Noisy permettra de poursuivre le développement de la ville, en donnant la possibilité de rejoindre la gare Paris Saint-Lazare à partir de Saint-Nom-la-Bretèche.
Comme dans de nombreuses communes d'Ile-de-France, l'arrivée du chemin de fer génère de nouvelles constructions et amène de nouveaux résidents. La réouverture du train à Noisy-le-Roi, complétée par une phase intense d'urbanisation durant la seconde moitié du 20e siècle, viendra donc finaliser le développement de la ville.



Source: Géoportail, Carte 1950



Source: Géoportail, Photo aérienne 1950-1965

1. L'évolution urbaine

B) L'évolution de l'urbanisation

Trois grandes unités urbaines sont à distinguer :

- Le centre-bourg, accueillant les principaux commerces de proximité et fonctions principales de la commune. Il se situe à l'est du territoire.
- Le quartier du Parc, lotissement pavillonnaire construit en 1985, situé au nord de la commune.
- Le domaine de la Tuilerie, au sud ouest de la commune, qui a vu le jour dans les années 1980.



Le centre-bourg



Le quartier du Parc



Le domaine de la Tuilerie

Sources: Google Maps

Zoom sur la constitution du domaine de la Tuilerie.



1949



1999

Source : IPR

A la fin des années 1980, l'enveloppe urbaine de Noisy-le-Roi est ainsi déjà quasi stabilisée.

1. L'évolution urbaine

C) L'évolution de l'occupation des sols au cours des 10 dernières années

Au cours des dix dernières années, une opération urbaine d'envergure est à observer sur le territoire de Noisy-le-Roi.

Il s'agit des résidences le Clos du Roi et le Verger du Roi, situées au sud-est de la commune. La construction de ces nouveaux programmes notamment permet de diversifier la typologie des logements présents sur la commune, les surfaces se déclinant du studio au 5 pièces.

Rue du Chèvreloup



2003



2021

Source : IPR



Source : Google Maps 2023

1. L'évolution urbaine

C) L'évolution de l'occupation des sols au cours des 10 dernières années

Ces dernières années, les constructions au sein de l'enveloppe urbaine se sont majoritairement réalisées de manière ponctuelle, principalement au sein de dents creuses.

Rue de Rennemoulin



2008



2021

Source : IPR

On remarque ici une opération de densification en cœur d'ilot, remplaçant un ancien hangar par l'implantation de deux nouvelles maisons sur un terrain divisé en drapeau.

Rue André le Bourblanc



2019



2023

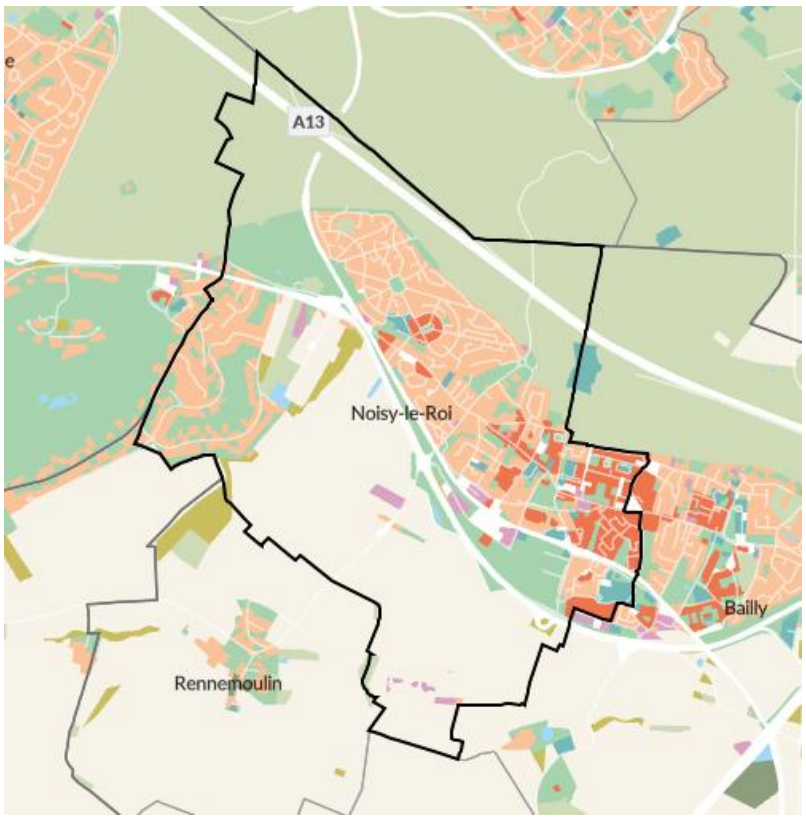
Source : Google Street View

Ici, l'évolution montre une mutation du bâti, avec la construction de 21 nouveaux logements.

1. L'évolution urbaine

D) Bilan de la consommation d'ENAF au cours des 10 dernières années

Mode d'occupation du sol en 2021

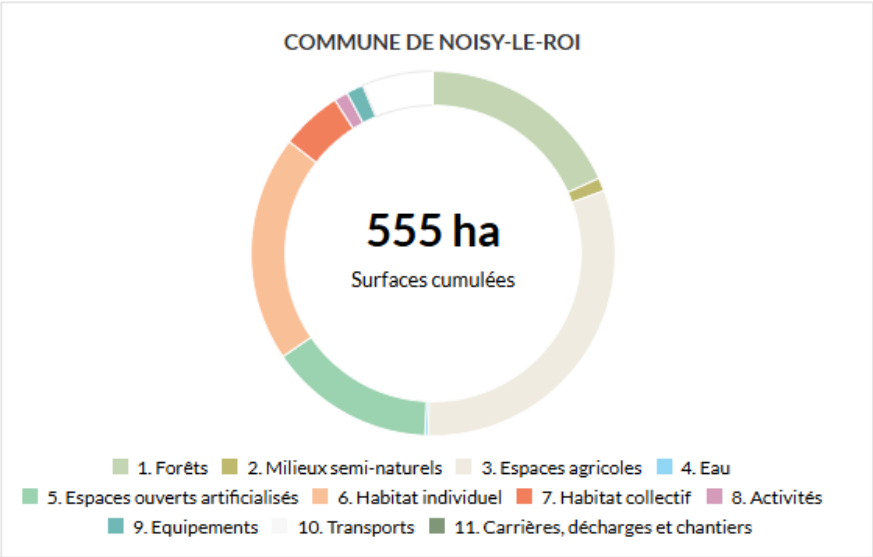


Source: Institut Paris Région – Mode d'occupation du sol 2021

Les chiffres du mode d'occupation du sol (MOS) de 2021, élaborés par l'Institut Paris Région (IPR), indiquent que :

- Les espaces urbains représentent 50% du territoire communal, dont 20% d'habitat individuel et 15% d'espaces ouverts artificialisés
- Les espaces agricoles représentent 31% du territoire communal.
- Les espaces naturels représentent 19% du territoire communal, dont 18% de forêts.

Répartition du mode d'occupation du sol



1. L'évolution urbaine

D) Bilan de la consommation d'ENAF au cours des 10 dernières années

Évolution de l'occupation du sol depuis 2012

Noisy-le-Roi — **Surfaces en hectares**

Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	100.11	101.2	101.2
Milieux semi-naturels	10.48	7.99	6.49
Espaces agricoles	173.27	173.27	172.26
Eau	1.55	1.55	1.55
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**285.42**	**284.0**	**281.5**
Espace ouverts artificialisés	83.34	80.88	81.68
Habitat individuel	111.12	111.33	111.47
Habitat collectif	27.0	27.3	30.06
Activités	5.42	5.97	6.84
Équipements	8.43	8.43	8.43
Transport	34.29	35.05	35.05
Carrières, décharges et chantiers	0.0	2.06	0.0
Total espaces artificialisés	**269.59**	**271.01**	**273.51**
Total communal	**555.01**	**555.01**	**555.01**

Source: Institut Paris Région – Mode d'occupation du sol 2021

Les chiffres du mode d'occupation du sol (MOS) de 2012 à 2021, élaborés par l'Institut Paris Région (IPR), indiquent que :

- Les espaces artificialisés ont augmenté de 3,9 hectares en 9 ans, au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les proportions des occupations du sol restent globalement stables, malgré quelques petites évolutions

Au final, le bilan de la consommation des ENAF sur la période 2012-2021 est de 3,9 hectares.

1. L'évolution urbaine

D) Bilan de la consommation d'ENAF au cours des 10 dernières années

Comparaison MOS 2021 et vue aérienne de 2024



Source: Institut Paris Région – Mode d'occupation du sol 2021
Vue aérienne Ortho express 2024 IGN

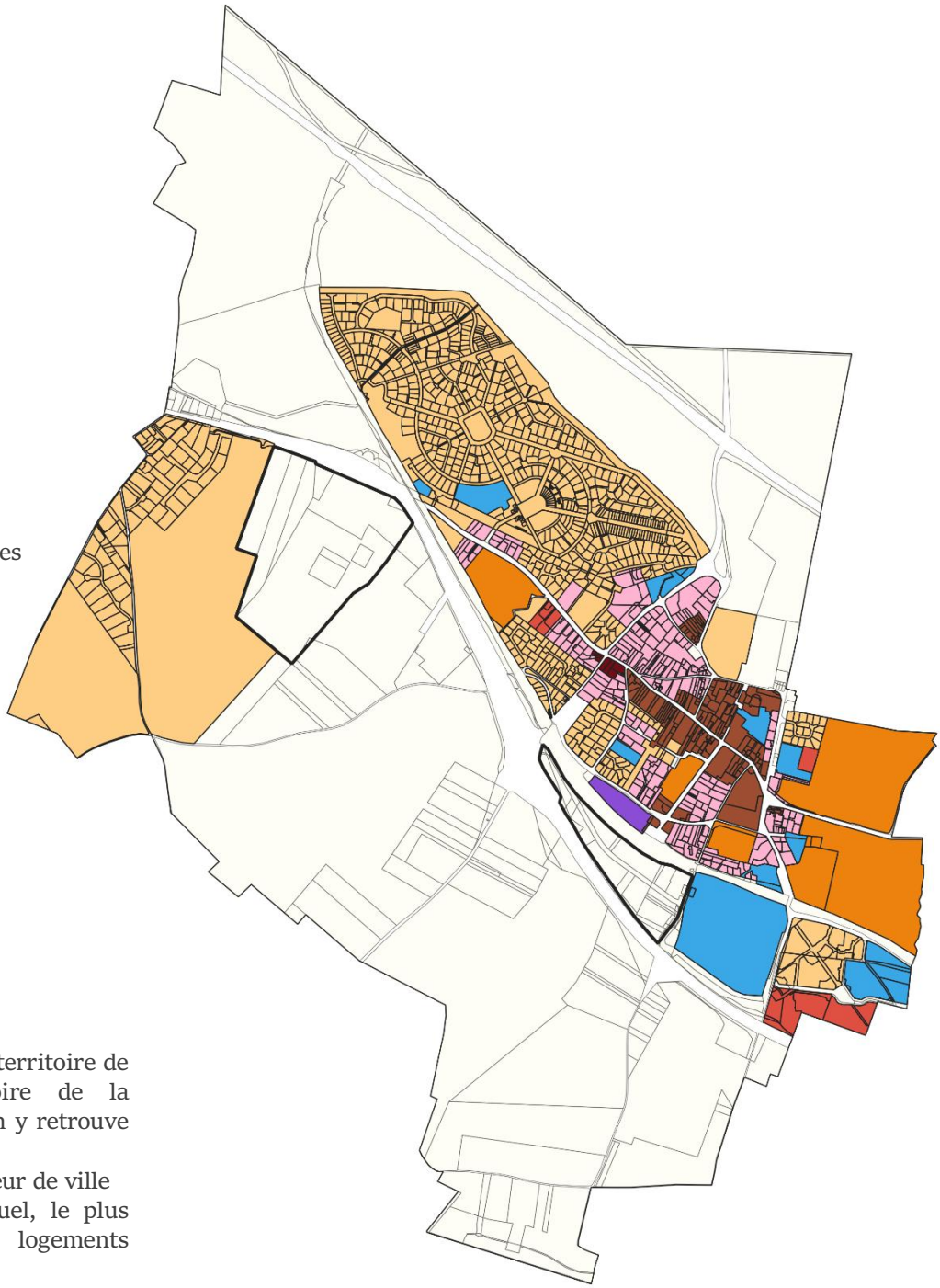
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit établir un bilan de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier (ENAF) sur les dix années précédant son arrêt, soit pour le PLU de Noisy-le-Roi sur la période 2014-2024.
Pour ce faire, les données issues du Mode d'Occupation des Sols (MOS) ont permis de réaliser un premier état des lieux de la consommation d'ENAF sur la période 2012-2021 (3,9 ha). Afin de couvrir l'intégralité de la décennie concernée et d'actualiser ce bilan, un travail complémentaire a été mené. Celui-ci s'est appuyé sur une comparaison fine par photo-interprétation entre les données du MOS 2021 et la photographie aérienne issue des dernières données disponibles (BDTOPO de l'IGN, 2024).

Cette analyse montre que depuis 2021, aucuns espaces naturels agricoles et forestiers n'a fait l'objet d'une urbanisation notable.

Ainsi, le bilan de la consommation des ENAF sur la période 2012-2024 est de 3,9 hectares.

2. L'analyse urbaine

A) Les formes urbaines



Source: Réalisation Espace Ville

La diversité des formes urbaines du territoire de Noisy-le-Roi témoigne de l'histoire de la commune et de son urbanisation. On y retrouve principalement :

- Un tissu urbain ancien, dans le cœur de ville
- Des ensembles d'habitat individuel, le plus souvent sous la forme de logements individuels organisés
- De grands équipements notamment sportifs

La ville est largement constituée depuis la fin des années 1980, limitant depuis l'évolution des formes urbaines.

2. L'analyse urbaine

A) Les formes urbaines

1. Le tissu ancien



Source: Réalisation Espace Ville





Source: Espace Ville



Source: Google Maps

Le tissu bâti ancien se situe 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.

Cette forme bâtie se développe selon une organisation urbaine traditionnelle le long d'une voirie étroite. Les constructions sont essentiellement implantées à l'alignement des voies, laissant en partie arrière des cours ou jardins, et n'excèdent pas R+1+C.

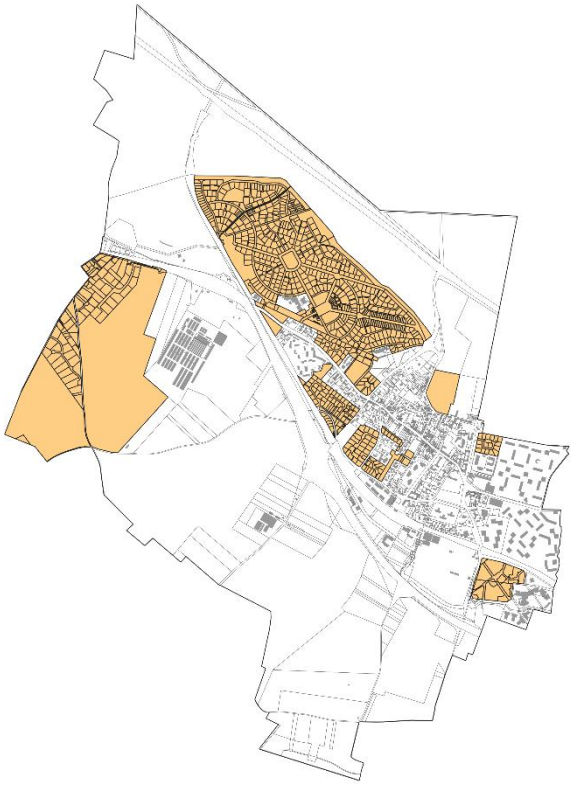
ENSEIGNEMENTS

- Une dimension patrimoniale forte
- Un enjeu de préservation et de valorisation de l'esprit des constructions et de la composition urbaine, notamment lors de réhabilitations ou d'extensions

2. L'analyse urbaine

A) Les formes urbaines

2. Les lotissements pavillonnaires



Source: Réalisation Espace Ville

Les quartiers d'habitat individuel organisé sont le résultat d'opérations immobilières d'ensemble situées en extension du village historique ou en périphérie de la ville.
Il s'agit ici :

- Du domaine de la Tuilerie, au sud de la commune, réalisé en 1975 ;
- Du quartier du Parc, réalisé en 1985 ;
- Des divers lotissements présents sur la commune.

Ces quartiers ont été conçus dans leur ensemble, et sont relativement peu tournés vers le reste de la ville.

Quartier du Parc



Source: Google Maps



Source: Espace Ville

Domaine de la Tuilerie



Source: Google Maps

ENSEIGNEMENTS

- Des ensembles fortement constitués, et homogènes
- Des cœurs d'îlots verts remarquables

2. L'analyse urbaine

A) Les formes urbaines

2. Les lotissements pavillonnaires

De manière plus détaillée, cette forme urbaine s'organise toujours de la même manière (parcellaire homogène structuré autour de voies de desserte, implantation, hauteur, emprise et architecture des constructions similaire) mais avec des niveaux de densité différents :

- Des lotissements très denses, tels que le long de l'Avenue des Moulineaux au sud-est de la commune, avec des maisons de ville jumelées sur de petits terrains.



Source: Google Maps

- Des lotissements moyennement denses, tels que la résidence des charmilles, au sein de laquelle les constructions sont implantées légèrement en retrait des limites séparatives.



Source: Google Maps

- Des lotissements peu denses, tels que le domaine de la Tuilerie et le Parc, avec des maisons implantées la plupart du temps en retrait par rapport aux limites séparatives et sur des terrains plus grands.



Source: Google Maps

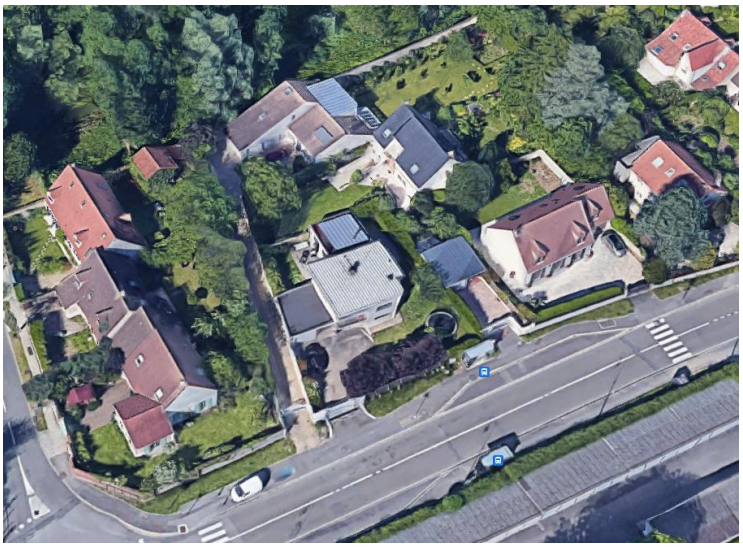
2. L'analyse urbaine

A) Les formes urbaines

3. Le pavillonnaire diffus



Source: Réalisation Espace Ville





Source: Google maps

On qualifiera ici de pavillonnaire diffus la forme urbaine qui s'est constituée sans opération d'ensemble. Cette évolution a conduit à une organisation parcellaire diversifiée, avec notamment des parcelles découpées en drapeau.

Il est à noter que cette forme urbaine, relativement peu représentée sur le territoire communal, s'est développée essentiellement en extension du centre ancien traditionnel.

Le bâti est composé d'habitat individuel de forme hétérogène, les constructions présentant des époques de construction différentes. Les maisons sont le plus souvent implantées en retrait de la rue, derrière leur clôture, et en retrait des limites séparatives.
Les styles architecturaux sont hétéroclites. Les hauteurs varient de R+C ou R+1+C.

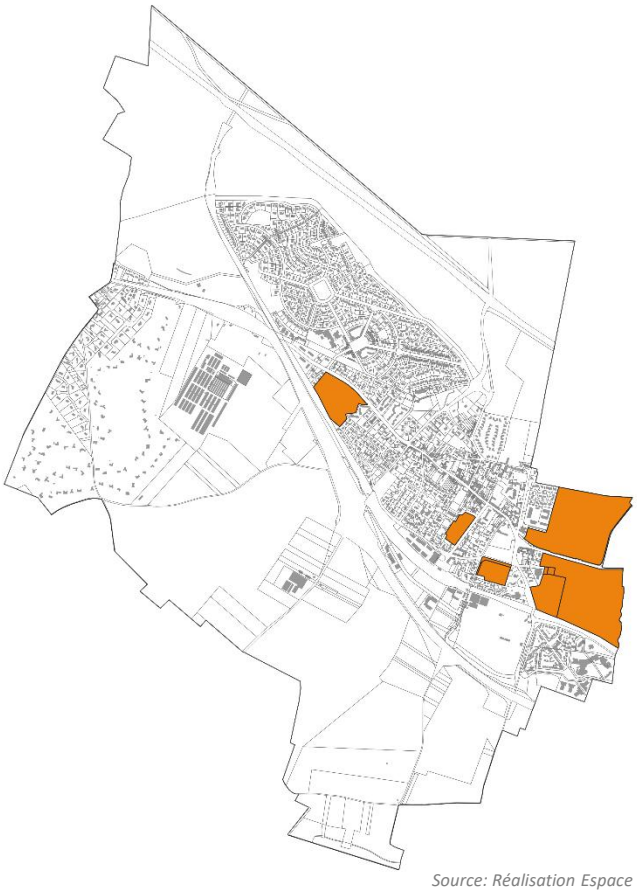
ENSEIGNEMENTS

- Une forte diversité architecturale
- Une forme urbaine peu présente sur la commune.
- Un potentiel de densification moyen.

2. L'analyse urbaine

A) Les formes urbaines

4. Les grandes résidences de collectifs



Source: Réalisation Espace Ville



Source: Google Maps



Source: Google Maps

Dans les années 1970, ont été réalisées les principaux ensembles de logements collectifs. Parmi les opérations les plus importantes, on peut citer la résidence l'Orée de Marly.

Le bâti est généralement haut de 4 étages et en retrait des voies au sein d'espaces végétalisés importants.

ENSEIGNEMENTS

- Une certaine qualité des espaces extérieurs et des voiries internes.
- L'importance du maintien, voire de l'amélioration, de l'état actuel des résidences.
- Un potentiel de mutation faible.

2. L'analyse urbaine

A) Les formes urbaines

5. Les opérations immobilières récentes



Source: Réalisation Espace Ville



Source: Google Maps 2023



Source: Google Maps 2023



Source: Google Maps 2023

Ces dix dernières années, une opération immobilière majeure est à observer.

Il s'agit des résidences le Clos du Roi et le Verger du Roi, situées au sud-est de la commune. La construction de ces nouveaux programmes a notamment permis de diversifier la typologie des logements présents sur la commune de Noisy-le-Roi, les surfaces se déclinant du studio au 5 pièces.

ENSEIGNEMENTS

- Des opérations récentes permettant de diversifier l'offre de logements sur la commune.

2. L'analyse urbaine

A) Les formes urbaines

6. Les équipements



Source: Réalisation Espace Ville



Source: Espace Ville





Source: Google Maps 2023

Les équipements sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. On distingue toutefois deux polarités :

- Le centre-ville, où sont concentrés les équipements scolaires et de santé,
- Le secteur Montgolfier où sont concentrés les équipements sportifs.

Seul le golf, de par l'emprise conséquente qu'il occupe, se situe au niveau de l'entrée de ville Nord-Ouest.

Il n'y a pas d'organisation urbaine propre à cette catégorie, dans la mesure où les fonctions des équipements sont très hétérogènes et ne répondent pas aux mêmes besoins. Les parcelles sont assez vastes, en correspondance avec les fonctions des différents équipements.
Les volumétries des bâtiments sont généralement imposantes, en lien avec les fonctions et besoins des différents équipements.

ENSEIGNEMENTS

- Des emprises d'équipements hétérogènes aux besoins très spécifiques.
- Des équipements majoritairement situés dans les secteurs centre-ville et Montgolfier.

2. L'analyse urbaine

A) Les formes urbaines

7. Les zones d'activités



Source: Réalisation Espace Ville





Source: Espace Ville

Les activités économiques sont centrées autour de deux polarités :

- La rue André le Bourblanc et le centre ancien, pour les activités commerciales
- La zone d'activités Burocampus, pour les activités tertiaires, élaborée dans les années 1990

Cette zone d'activité est issue d'une opération d'ensemble. Sa densité bâtie est relativement importante. Toutefois, la hauteur des constructions n'excède pas R+1.
Equipée d'une centaine de places de parking, elle est desservie par une unique voie de desserte.



Source: Google Maps 2023

ENSEIGNEMENTS

- Des éléments correspondant aux besoins des habitants
- Un faible potentiel de mutation.

2. L'analyse urbaine

A) Les formes urbaines

8. Site de projet ou de réflexion

A/ Le site de projet Montgolfier



Source: Réalisation Espace Ville



Source: Google Maps



Source: Google Maps

Montgolfier constitue aujourd'hui un secteur à fort potentiel de densification. Il ne concentre en effet que très peu d'espaces bâtis, si ce n'est la gare Tram Express de Noisy-le-Roi, quelques infrastructures telles qu'une résidence sénior ou encore quelques activités.

Un projet urbain y est prévu à court terme.



Source: Google Maps

ENSEIGNEMENTS

- Un secteur à fort potentiel de densification.
- Un projet prévu à court terme.

2. L'analyse urbaine

A) Les formes urbaines

8. Site de projet ou de réflexion

B/ Le site Chaponval



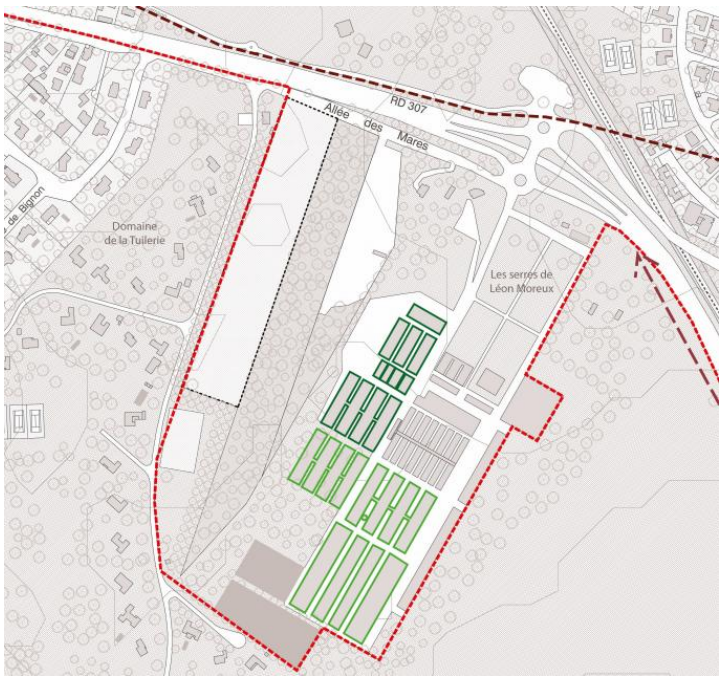
Le secteur de Chaponval est aujourd'hui porteur d'une attention particulière et fait l'objet de réflexions.

Majoritairement composé de friches agricoles, une partie du site accueille des infrastructures et plus précisément des serres mais également de la voirie.
Ce secteur possède donc aujourd'hui 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.

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.



Source: Google maps



Source: hame

ENSEIGNEMENTS

- Un secteur à fort potentiel de densification.
- Un projet actuellement en cours de réflexion.

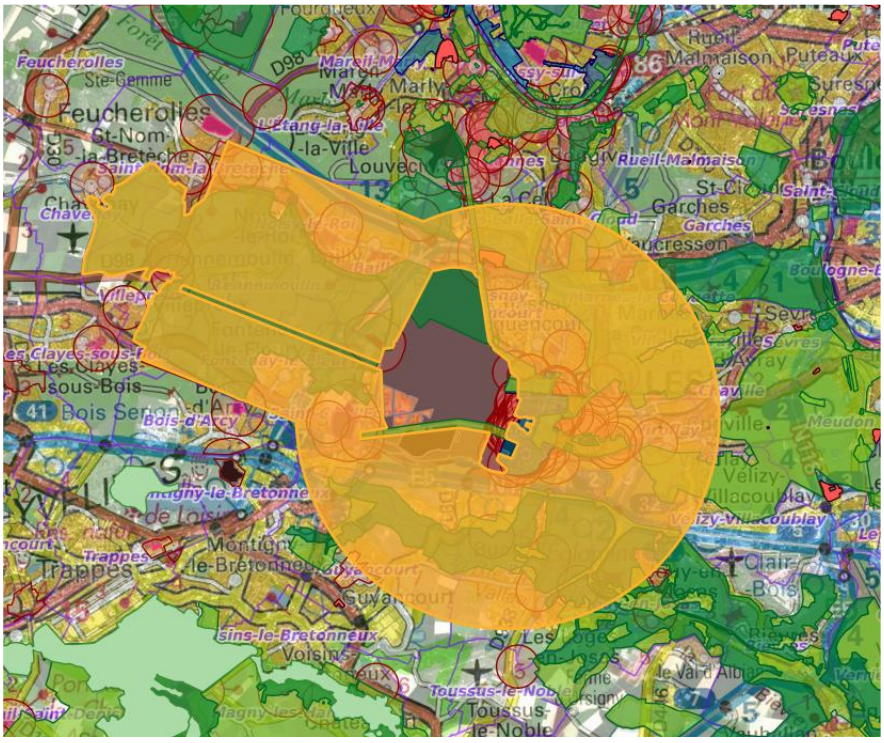
2. L'analyse urbaine

B) Le patrimoine bâti et les éléments architecturaux remarquables

Le décret du 15 octobre 1964, signé par André Malraux, alors Ministre d'État chargé des Affaires Culturelles, sous la délégation du Premier ministre Georges Pompidou, établit le périmètre de protection des Domaines classés de Versailles et de Trianon. Ce décret vise à préserver l'intégrité paysagère et historique de ces sites emblématiques en instituant des règles strictes de protection et de gestion de leur environnement. Il définit les limites du périmètre au sein duquel toute construction, transformation ou aménagement doit être soumis à des contrôles rigoureux afin de garantir l'harmonie avec l'ensemble patrimonial et historique du château et de ses jardins. Par cette mesure, l'État affirme sa volonté de protéger le cadre exceptionnel du domaine de Versailles, en empêchant les atteintes visuelles et architecturales susceptibles de nuire à la valeur culturelle et historique du site. Ce décret s'inscrit dans une politique plus large de préservation du patrimoine, menée sous l'impulsion d'André Malraux, qui fut l'un des artisans majeurs de la protection des monuments historiques en France.

Le décret du 7 juillet 2000 établit le classement de la Plaine de Versailles en tant que site protégé, dans le prolongement du Domaine de Versailles jusqu'à Chavenay à l'ouest, avec des limites fixées par la RD307 au nord et Bois-d'Arcy au sud. Ce classement vise à préserver le caractère paysager, naturel et agricole de la plaine, qui constitue un écrin essentiel au rayonnement du domaine historique de Versailles. En protégeant cet espace de l'urbanisation et des transformations susceptibles d'altérer son identité, l'État assure la sauvegarde d'un patrimoine environnemental et culturel unique. La gestion de ce site classé repose sur un document stratégique intitulé « Orientations pour la gestion du site classé », signé conjointement par l'État et les agriculteurs. Ce document définit les principes de préservation et d'exploitation durable des terres agricoles, garantissant ainsi une harmonie entre l'activité agricole et la conservation du paysage historique. Il témoigne d'une volonté de concilier développement rural et protection du patrimoine, en impliquant directement les acteurs locaux dans la gestion du territoire.

Notons également que le domaine de Versailles est l'un des premiers sites à avoir été inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, en 1979, pour son influence sur le développement de l'architecture et de la création de paysages, pour son témoignage unique, mais aussi pour sa représentation d'un chef d'œuvre du génie créateur humain et celle d'une période de l'Histoire et de l'Histoire de l'Art.



Extrait de l'Atlas des Patrimoines : les abords des domaines classés de Versailles et de Trianon

2. L'analyse urbaine

B) Le patrimoine bâti et les éléments architecturaux remarquables

La commune compte plusieurs monuments historiques majeurs, tels que :

- L'Eglise Saint-Lubin

Edifiée au 16e siècle, l'Eglise Saint-Lubin présente des caractéristiques typiques des constructions de l'époque en Ile-de-France, telles qu'un entourage de briques encore visible sur certaines ouvertures.
Elle a depuis subi quelques agrandissements, qui s'intègrent au bâti ancien.



Source : Commune
Paroisse Bailly Noisy-le-Roi Rennemoulin



Source : Espace Ville

- Le château identifié comme monument inscrit

Le château a été édifié à la suite de la démolition de l'ancien château de Noisy, qui nécessitait de trop lourdes dépenses pour être réparé.
Le château actuel se veut de style classique, et est composé de façon symétrique. Son parc est agrémenté d'une roseraie, ouverte au public.

- La porte des Gondi classé Monument Historique

Ce monument correspond à la porte de l'ancien château de Noisy-le-Roi. Site classé, elle a été construite durant la seconde moitié du 16e siècle.



Source : Espace Ville



Source : Espace Ville

- Le relais de Postes

Datant du 17e siècle, ce relais se situait sur la route entre Paris et la Normandie. Il a longtemps servi de bâtiments de ferme.
Réhabilité dans les années 1980, il abrite aujourd'hui, le centre culturel et notamment la bibliothèque municipale.

2. L'analyse urbaine

B) Le patrimoine bâti et les éléments architecturaux remarquables

- Le Couvent des Charmilles

La construction du couvent date de la fin du 16e siècle. Le bâtiment fut ensuite réquisitionné durant la Révolution.
Le Couvent appartient aujourd'hui à une famille noiséenne, et a été réhabilité en maison d'hôtes.



Source : Rennaissancedupatrimoine



Source : Noisy-le-Roi

- Le Centaure

Cette statue d'homme-cheval fut inaugurée en 1989 afin de marquer la fin de l'aménagement du quartier du Parc.
Situé sur le rond-point des Chênes, il marque aujourd'hui la continuité entre le quartier du Parc et le vieux village.

- Le patrimoine bâti





Source Espace Ville

3. Le diagnostic foncier

L'étude du potentiel de densification a été réalisée par le croisement de plusieurs critères :

- Densité du bâti
- Âge du bâti
- Situation
- Organisation urbaine

Cette étude est effectuée sur l'ensemble du territoire communal et constitue une première approche. Elle nécessitera une analyse plus fine en cas de projet.

Trois degrés de densification ont été définis :

- Potentiel faible : ces espaces présentent un caractère peu mutable du fait de leurs formes et morphologies urbaines très structurées et organisées.

- Potentiel modéré : une mutation sur ces espaces bâtis est envisageable à moyen terme mais nécessite des précautions.

- Potentiel important : il s'agit notamment d'espaces sur lesquels des projets sont d'ores et déjà envisagés ou des réflexions enclenchées.

Le diagnostic foncier a deux objectifs :

- Évaluer le potentiel de construction, sous la forme de densification des quartiers d'habitation existants, en diffus, c'est-à-dire résultant d'initiatives individuelles au « cas par cas » : division de parcelle, construction sur parcelle libre, réalisation d'une nouvelle construction en fond de parcelle
- Identifier les sites de projet qui pourraient donner lieu à des projets d'ensemble, publics ou privés, permettant de répondre à des besoins d'intérêt général.

Ce diagnostic foncier, mené sur les espaces bâtis de Noisy-le-Roi, a pour objectif final de quantifier et qualifier ce potentiel de mutation foncière dans l'optique de la construction de nouveaux logements qui minimiseraient l'expansion urbaine, préservant ainsi les paysages et les ressources

3. Le diagnostic foncier

Classement de la mutabilité possible du bâti



Potentiel de densification faible

Potentiel de densification modéré

Potentiel de densification important

Site en réflexion, potentiel à moyen / long terme

Source: Réalisation Espace Ville

3. Le diagnostic foncier

1. Les espaces à capacité de densification faible

Les lotissements pavillonnaires

Ces quartiers ont la particularité d'avoir une organisation propre, avec des voiries et des espaces de stationnement calibrés pour la densité prévue. Ces quartiers participent également à la couverture végétale de la ville et sont supports de la trame verte de par leur cœur d'îlot végétalisé. A moins d'une opération d'ensemble peu probable, il n'y a pas d'intérêt à remettre en cause l'équilibre urbain de ces ensembles. Le potentiel théorique de création de logements sur ces secteurs est nul.



Source: Google Maps

Estimation chiffrée des capacités de densification et de mutation du bâti existant :
O logements

Les résidences de collectifs :

Ces résidences sont également structurées selon leur propre organisation avec des immeubles de hauteur comprises entre R+3 et R+4, implantées en retrait des voies et autour d'espaces verts généreux. S'il existe un enjeu de réhabilitation, amélioration thermique du bâti, le potentiel théorique de création de logements reste très limité si l'on souhaite préserver les caractéristiques de ces résidences.



Source: Google Maps

Estimation chiffrée des capacités de densification et de mutation du bâti existant :
O logements

Les opérations immobilières récentes :

Créées dans les années 2010, ces espaces déjà denses et très structurés présentent une capacité de densification quasi-nulle.



Source: Google Maps

Estimation chiffrée des capacités de densification et de mutation du bâti existant :
O logements

3. Le diagnostic foncier

1. Les espaces à capacité de densification faible

La zone d'activités :

La zone d'activités, ne présente que très peu de potentiel d'évolution, étant déjà dense et très structurée, organisée.

Estimation chiffrée des capacités de densification et de mutation du bâti existant :
O logements



Source: Google Maps

Les équipements :

Ces secteurs disposent d'un potentiel théorique de densification, optimisation du foncier, puis sera à mobiliser si besoin en fonction du développement de la commune, de sa population, ou des besoins de restructuration, modernisation des équipements. Si l'on souhaite garder ce potentiel d'évolution et d'adaptation du niveau d'équipement, une mutabilité vers du logement n'est pas souhaitée.

Estimation chiffrée des capacités de densification et de mutation du bâti existant :
O logements



Source: Google Maps

3. Le diagnostic foncier

2. Les espaces à capacité de densification modérée

Le bâti ancien :

Constitutif du patrimoine bâti communal, il n'en dispose pas moins d'un certain potentiel d'évolution. L'état de certains bâtiments permet d'envisager leur réhabilitation, voire leur démolition puis reconstruction, en veillant à ce que les nouveaux projets s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et participent à la valorisation du centre bourg. Le potentiel théorique de création de logements sur ce secteur est moyen. Dans tous les cas, toute évolution devra prendre en compte le caractère patrimonial, historique et paysagé de ces espaces.



Source: Google Maps

Le pavillonnaire diffus :

Ce tissu urbain est celui qui dispose du plus important potentiel (hors sites de projet identifiés). Relativement peu denses et structurés, et situés en continuité du centre historique ancien, ils pourraient être densifiés à l'avenir en accueillant par exemple des petites opérations de collectif. Ce potentiel sera néanmoins à regarder finement en fonction de l'évolution souhaitée, du projet de territoire (PADD) et des besoins.



Source: Google Maps

Estimation chiffrée des capacités de densification et de mutation du bâti existant :
15 à 20 logements / an
(*au sein de ces espaces il est constaté la réalisation d'environ 20 logements par an au cours des dernières années (source PC ville) ce qui permet d'identifier clairement le potentiel réaliste au sein de ces quartiers*)

Source: Google Maps

3. Le diagnostic foncier

3. Les espaces à capacité de densification importante

Le site de projet Montgolfier :

Ce secteur qui accueille aujourd'hui des activités, des équipements, du stationnement et des espaces libres sous forme de friches, fait actuellement l'objet d'un projet urbain d'ensemble qui permettra d'accueillir des logements, des équipements, services et commerces à proximité directe de la gare.

Estimation chiffrée des capacités de densification et de mutation du bâti existant :
540 logements
(*chiffre du programme de logements envisagé sur ce secteur*)



Source: Google Maps

4. Site en réflexion, potentiel à moyen / long terme

Chaponval :

Ce secteur qui accueille aujourd'hui une friche agricole avec les anciennes serres Moreux constitue un réel potentiel de développement pour l'avenir.
Des réflexions sont en cours sur ce site avec pour ambition d'y développer un projet ambitieux et qui s'intègre harmonieusement dans son environnement marqué par la présence de la Plaine de Versailles.

Estimation chiffrée des capacités de densification et de mutation du bâti existant :
400 logements
(*estimation des réflexions en cours au moment de la rédaction du présent diagnostic*)



Source: Google Maps

4. Le fonctionnement urbain

A) Les entrées de ville

Principales entrées de ville

Dans le cadre de la réalisation du diagnostic territorial de la commune de Noisy-le-Roi, une analyse approfondie des principales entrées de ville a été réalisée, dont l'objectif est de signifier les principaux éléments caractéristiques de chacune.



4. Le fonctionnement urbain

A) Les entrées de ville

1. L'entrée principale de Noisy-le-Roi, par la route de Rennemoulin

L'entrée principale de la ville, de par la configuration du réseau routier, est située à proximité de la ZAC Montgolfier. Non bâtie et disposant de quelques qualités paysagères, elle est équipée d'un échangeur, dont le niveau a été relevé pour permettre le passage de la ligne de chemin de fer.
Il est à noter que le futur aménagement du secteur Montgolfier, situé à proximité, a pour objectif d'accentuer cet effet d'entrer dans la ville, et d'embellir cette partie du territoire.



Source: Google Maps 2023

2. L'entrée du rond-point des Chênes, par la route de l'Etang-la-ville traversant la forêt de Marly

Cette entrée de ville s'ouvre sur un espace boisé, puis dessert le quartier du parc à l'est, et le centre-ville à l'ouest. Elle bénéficie ainsi d'atouts paysagers notables, grâce à un environnement arboré comprenant des arbres remarquables.



Source: Google Maps 2023

4. Le fonctionnement urbain

A) Les entrées de ville

3. L'entrée depuis Saint-Nom-la-Bretèche par la RD 307

Cette entrée de ville est également appelée « la Porte de la Tuilerie Bignon ». Elle dessert le Quartier du Parc, ainsi que le domaine de la Tuilerie. Elle permet également d'accéder au golf, élément économique important de Noisy-le-Roi. Non bâtie, cette entrée de ville est relativement routière mais présente tout de même quelques éléments paysagers.



Source: Google Maps 2023

4. L'entrée depuis Bailly, quartier centre-ville

Sur cette entrée de ville, on remarque une certaine continuité entre les deux communes. Seule la présence de la résidence l'Orée de Marly permet un point de rupture.
Cette entrée de ville qui s'ouvre directement sur l'espace urbain reste néanmoins assez aérée, les constructions présentes de part et d'autre de la route étant implantées en recul par rapport à la voie.



Source: Google Maps 2023

4. Le fonctionnement urbain

A) Les entrées de ville

5. L'entrée de la Porte des Princes, côté quartier de la Quintinie

Cette entrée de ville est desservie par un diffuseur de la RD 307. Elle se situe à proximité du quartier résidentiel de la Quintinie, où l'on retrouve de nombreux logements individuels ou collectifs, et notamment des opérations très récentes telles que la résidence Le Verger du Roy. Caractérisée par la présence d'un terre-plein central, cette entrée de ville reste néanmoins assez aérée, les premières constructions étant implantées relativement loin de la voie routière.



Source: Google Maps 2023

4. Le fonctionnement urbain

B) Le réseau et les déplacements routiers

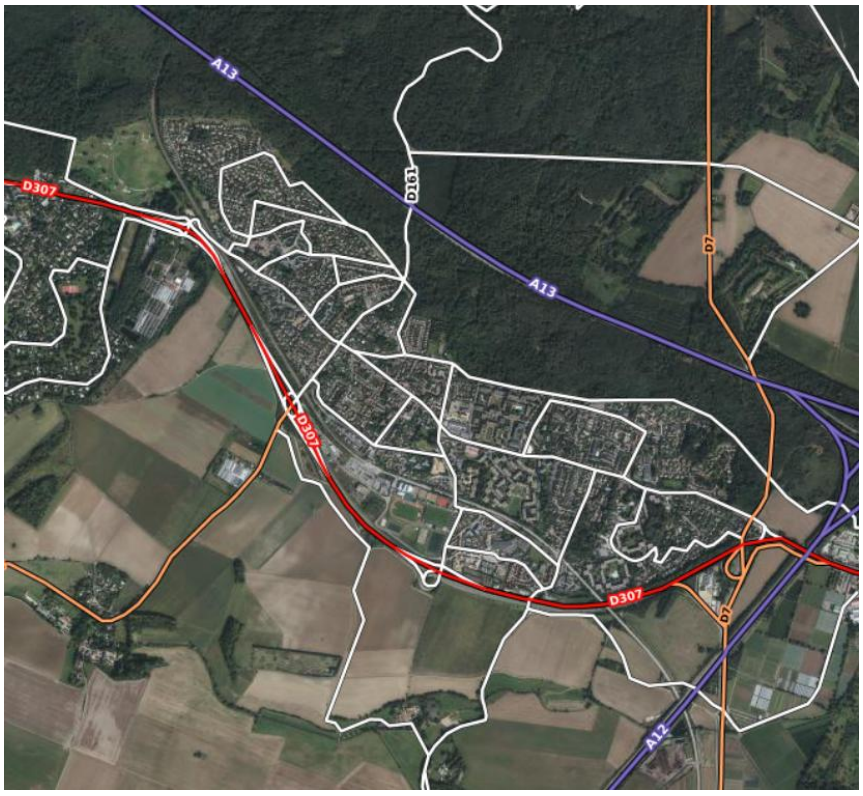
Le réseau routier

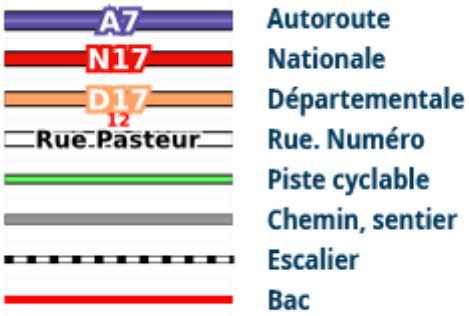
La commune est traversée et/ou longée par plusieurs axes routiers de différents niveaux :

- Un axe d'envergure départementale : la D307, qui longe le sud de l'espace urbanisé de la commune. Elle permet de relier Saint-Nom-la-Bretèche et la ville nouvelle du Chesnay-Rocquencourt, mais également Versailles, qui constitue un pôle d'emplois majeur.

- La route départementale D161, qui permet de relier Noisy à Rennemoulin et Villepreux.

- L'autoroute de Normandie A13, qui traverse le Nord de la commune, permettant une connexion rapide avec Paris. Cependant, aucune sortie ne dessert directement la ville de Noisy-le-Roi.





Source: Géoportail

4. Le fonctionnement urbain

B) Le réseau et les déplacements routiers

Carte des circulations à Noisy-le-Roi



Transit routier, circulation automobile

- Réseau national : autoroute A13
- Réseau départemental : RD 307
- Voies principales de circulation et de transit

Circulations douces

- Itinéraires cyclables et piétonnier existants
- Itinéraires cyclables et piétonniers en projet
- Chemins piétonniers
- Axe vert de liaison entre la forêt et la plaine existant
- Axe vert de liaison entre la forêt et la plaine en projet

Source: PLU Noisy-le-Roi

4. Le fonctionnement urbain

B) Le réseau et les déplacements routiers

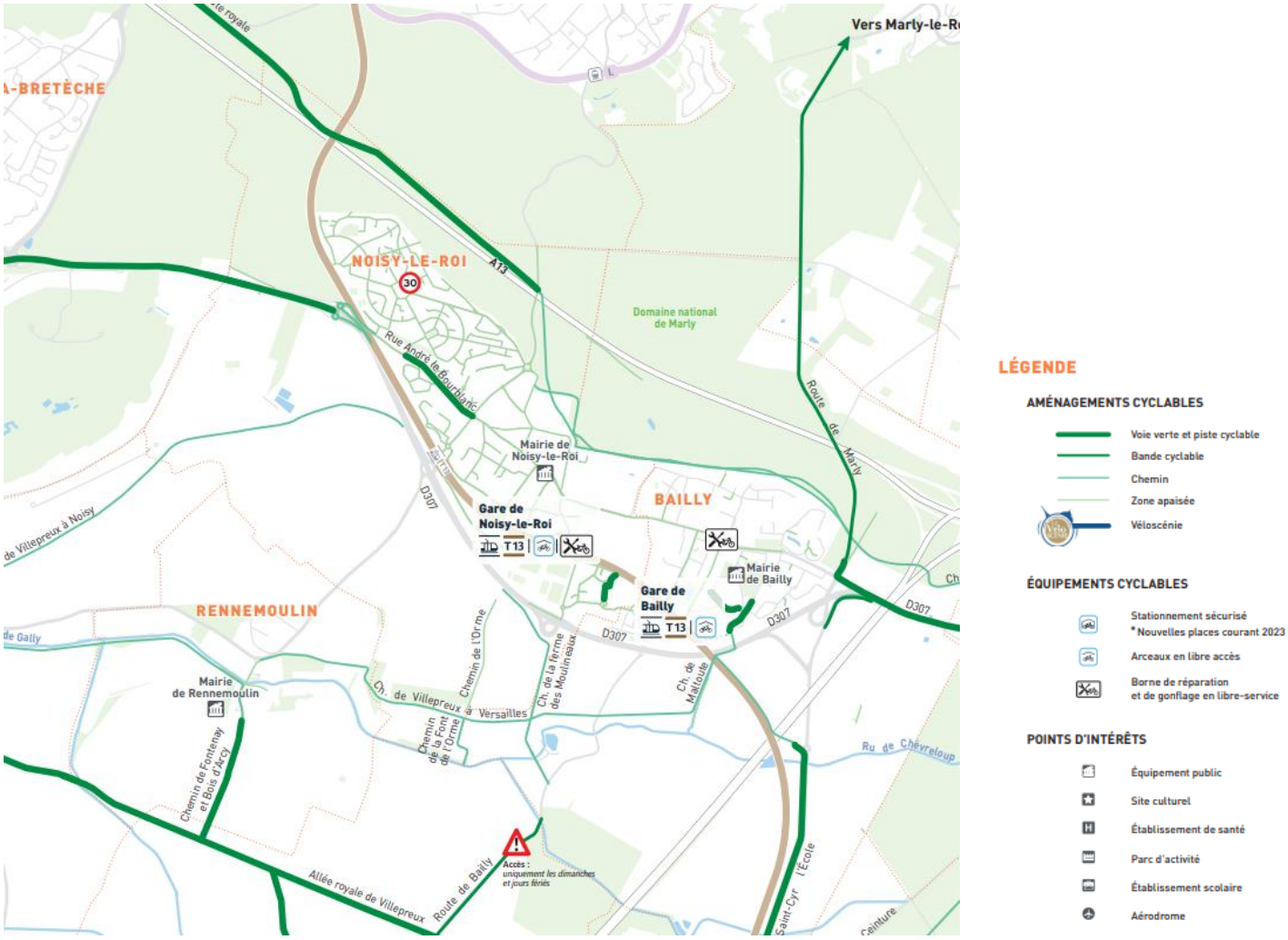
Le réseau routier

Une zone de circulation apaisée (« zone 30 ») a été mise en place. Dans ce périmètre, la vitesse du trafic est modérée pour favoriser la cohabitation de tous les usagers de la voirie.

La zone de circulation apaisée se situe dans le quartier du Parc, et le centre-ville.

Il est à noter que depuis le 1er octobre 2015, la vitesse est limitée à 30 km/h sur l'ensemble de la commune.

Ainsi, la réduction de la vitesse permet de faciliter et sécuriser la circulation des cyclistes et piétons.



Source: Versailles Grand Parc Communauté d'agglomération

4. Le fonctionnement urbain

C) Le stationnement

Le stationnement : la zone bleue

Dans un contexte où prime l'automobile et où l'espace public est contraint, le stationnement apparaît comme la problématique prioritaire, notamment pour l'accès aux commerces et aux équipements.

Une zone bleue a été mise en place dans le centre de Noisy-le-Roi, afin d'assurer et de maintenir la possibilité de stationner pour accéder aux commerces, mais également permettre une meilleure rotation des véhicules.
À la demande de la municipalité et en concertation avec les commerçants de Noisy-le-Roi, il a été décidé de privilégier le respect de la règlementation du stationnement en zones bleues, entièrement gratuit à durée limitée. Les zones bleues sont valables de 8h00 à 19h00.

Par ailleurs, en plus du stationnement le long des voies publiques sur tout le territoire, il a été répertorié les parcs de stationnement ouverts au public ci-dessous :

LOCALISATION	NOMBRE DE PLACES
PLACE DE LA GARE	40
CHANOINE ZELLER	70
SUPER U	115
ECOLE KERGOMARD	45
ECOLE DU CEDRE	25
VAUCHERON	70
PARKING RELAIS AVENUE DE L'EUROPE	270
STADE EXTERIEUR	50
STADE INTERIEUR (en cours)	55
ECOLE JULES VERNE	20
GYMNASE DES PRINCES	25
FERME DU CHENIL	43
PLACE MAINTENON	12
PARKING MAIRIE	18
PARKING BASSIN DE NATATION	6
CRECHE DES DEUX OIES	7
CHEMIN DU CORNOUILLER	65
COLLEGE	14
ECOLE DE PEINTURE	15
TOTAL	**965**

4. Le fonctionnement urbain

D) Les transports en commun

La gare de Noisy-le-Roi

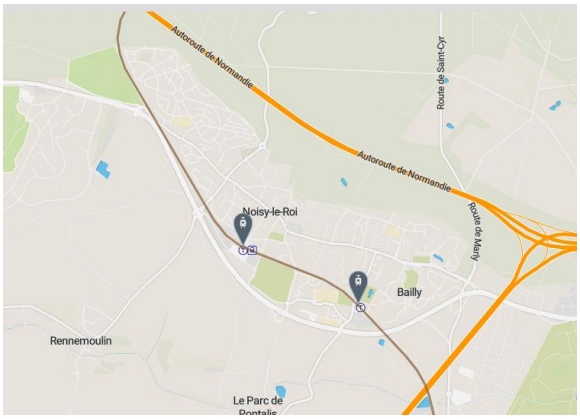
La gare de Noisy-le-Roi est desservie depuis 2022 par la ligne 13 du Tramway Express.

La ligne permet de rejoindre les plateformes de correspondance Saint-Cyr (terminus de cette branche du T13), Saint-Nom-la Bretèche et Saint-Germain-en-Laye.

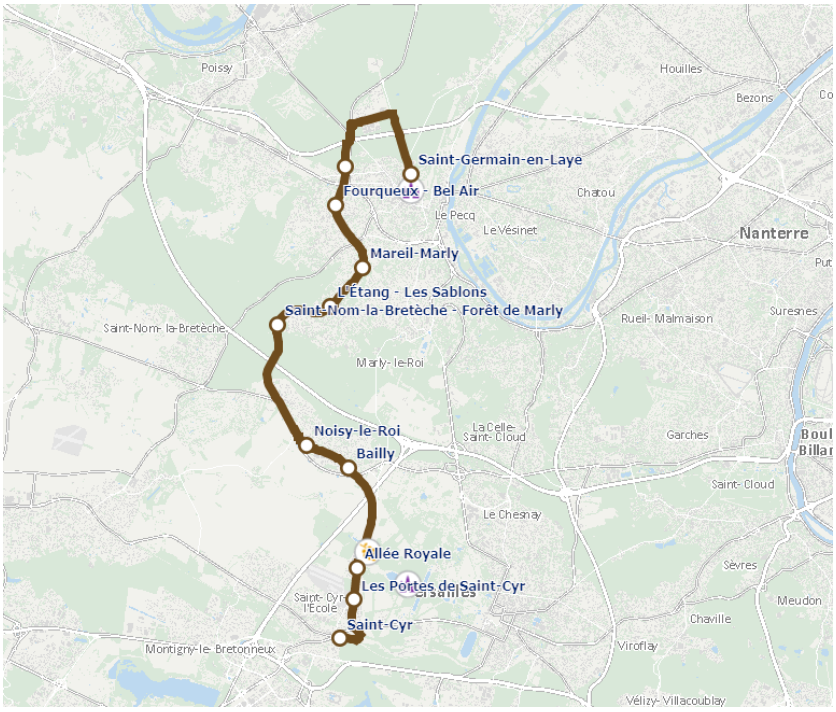
Depuis Saint-Cyr , il est possible d'emprunter les lignes N et U, et le RER C en direction de Saint-Quentin-en-Yvelines ou de Paris. Depuis Saint-Nom-la-Bretèche, il est possible de rejoindre la ligne L en direction de Paris-Saint-Lazare. Enfin depuis Saint-Germain-en-Laye, il est possible de rejoindre le RER en direction de Paris et notamment du quartier d'affaires de La Défense.

Sur la ligne 13 du Tramway, le service est assuré 6 jours sur 7, de 6h à minuit.

La fréquence est très régulière, puisqu'on dénombre 1 tram toutes les dix minutes en heures de pointe.



Ligne T13 du Tramway.



Source: Ile-de-France Mobilités

4. Le fonctionnement urbain

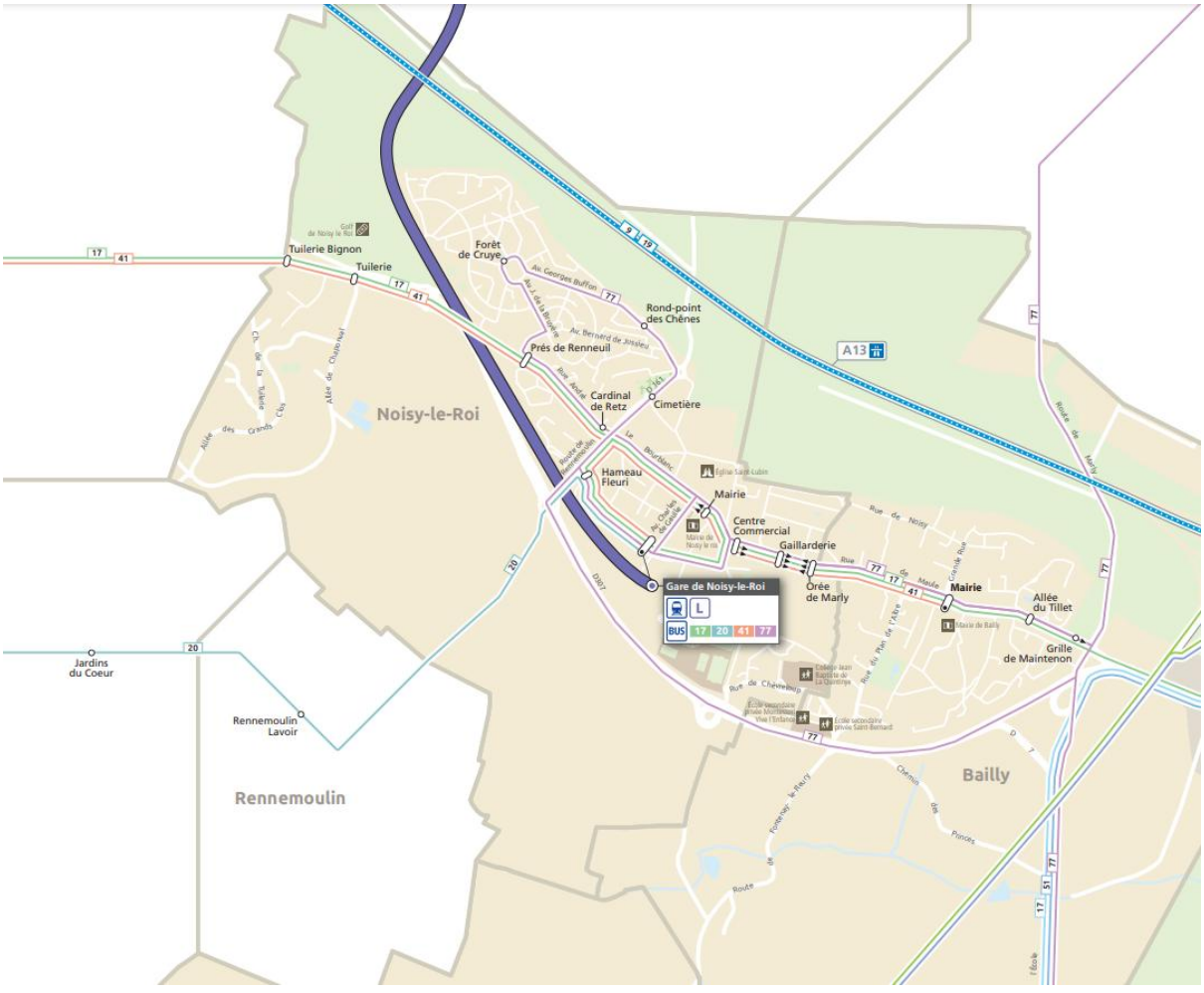
D) Les transports en commun

Pour faire fonctionner son réseau de bus, la ville de Noisy-le-Roi est desservie par deux transporteurs : CSO et Transdev Ile-de-France Ecquevilly.

La cohérence des déplacements est assurée par Versailles Grand Parc. Île-de-France Mobilités demeure l'Autorité organisatrice des transports à l'échelle régionale. Le groupe Keolis et les transports SAVAC sont les opérateurs à l'échelle locale. Le réseau de bus « Phébus » est commun à toutes les communes de Versailles Grand Parc.

A l'échelle de la ville, cinq lignes de bus desservent la commune.

Les réseaux de transport en commun (carte non actualisée)



Source: Mairie de Bailly

4. Le fonctionnement urbain

E) Les circulations douces

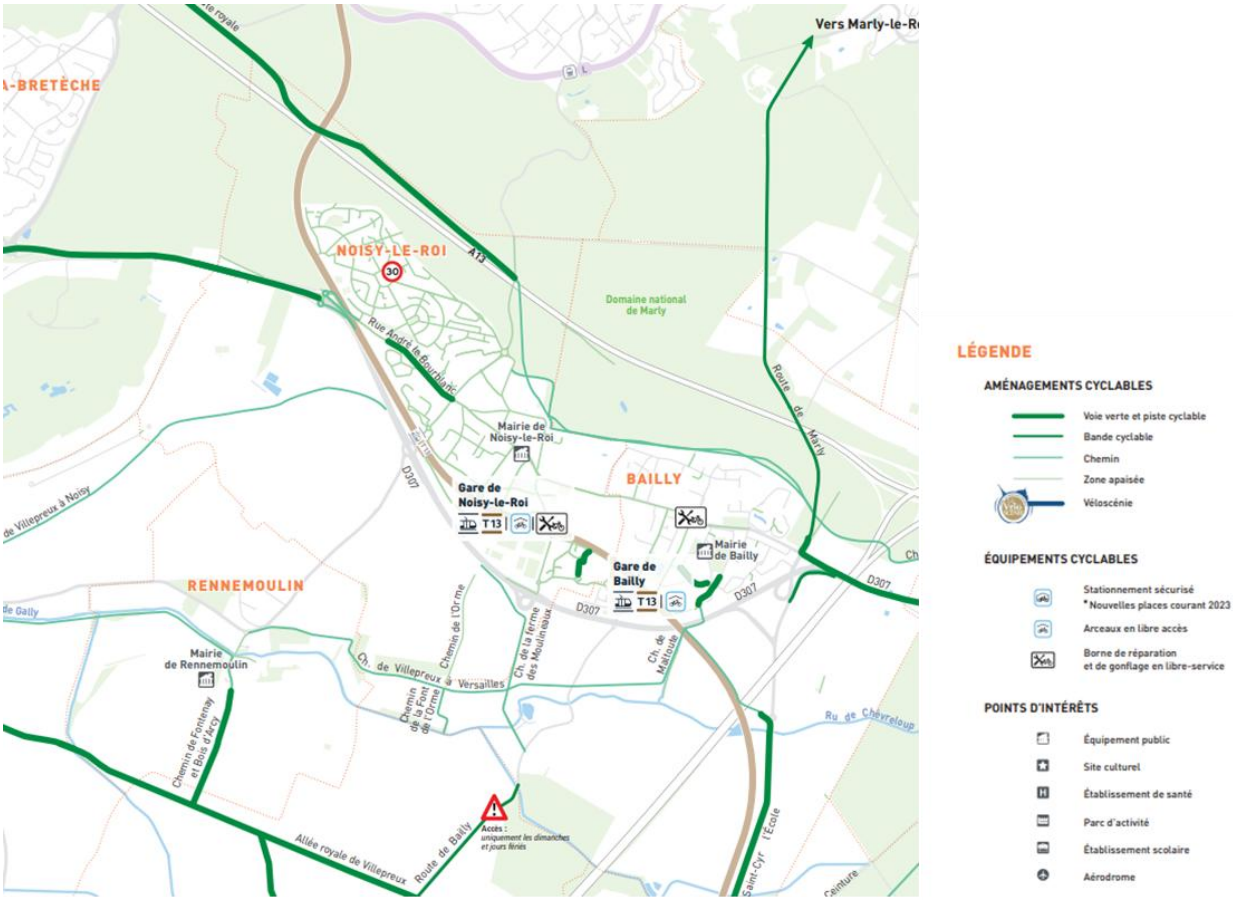
Le traitement des modes doux (piétons et cycles) sur le territoire résulte en grande partie de politiques communales. La part des déplacements doux est relativement importante à Noisy-le-Roi, notamment dans le centre-ville et le quartier du Parc.

Ainsi, la plupart des communes de la C.A.V.G.P, y compris Noisy-le-Roi, ont mené des actions de reprise de l'espace public pour améliorer la sécurité et le confort des déplacements doux : réglementation de quartiers ou de l'entièreté du territoire communal en zone 30, aménagements pour limiter la vitesse de la circulation générale, création de mails réservés aux modes doux.

En 2015, la limitation de la vitesse à 30km/h sur l'ensemble de la commune a constitué le premier dispositif visant à réduire la vitesse des véhicules.

Puis, l'aménagement d'une piste cyclable sur le Pont des Princes est venu marquer le coup d'envoi du projet de circulation douce, dont la réalisation s'est ensuite étalée sur 4 ans.

Carte des itinéraires cyclables



Source: Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc

4. Le fonctionnement urbain

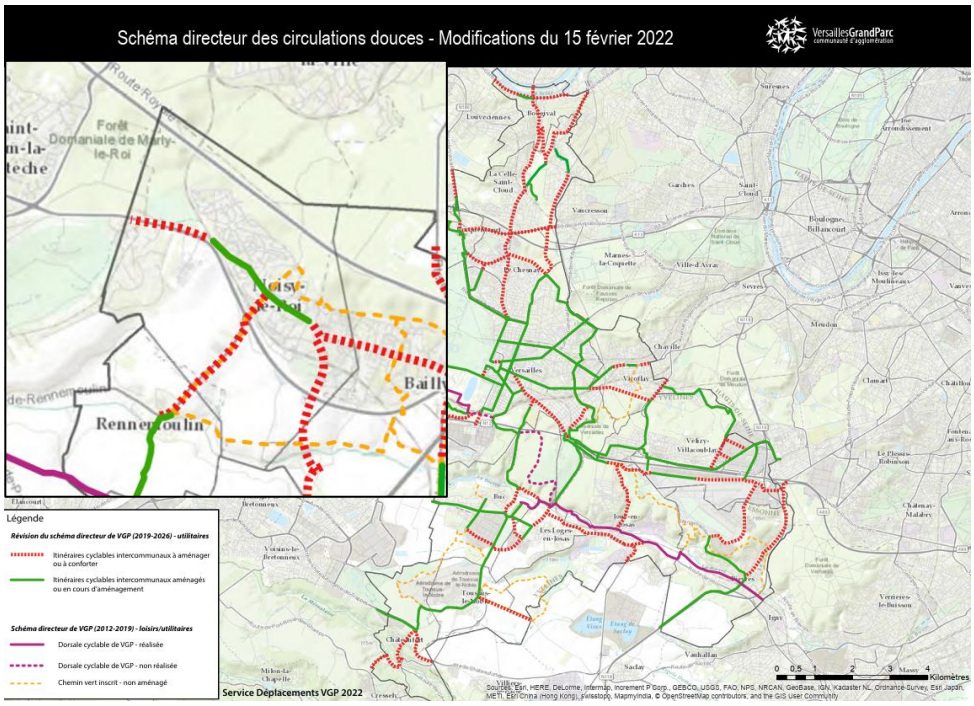
E) Les circulations douces

Un schéma directeur des circulation douces a été élaboré à l'échelle de Versailles Grand Parc, datant du 15 février 2022. Sur la commune de Noisy le Roi, il identifie :

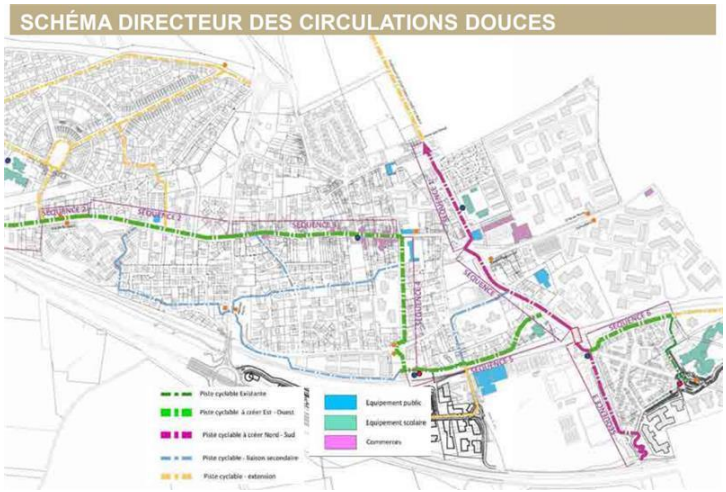
- Les itinéraires cyclables intercommunaux aménagés ou en cours d'aménagement
- Les itinéraires cyclables intercommunaux à aménager ou à conforter
- Le chemin vert inscrit - non aménagé

La rue André Le Bourblanc est inscrite comme « Itinéraires cyclables intercommunaux aménagés ou en cours d'aménagement ».

La Région Ile de France a prévu un total de 11 itinéraires de 750 km au total, entre 2025 et 2030, qui permettra de rejoindre Paris de tous côtés. La phase 1, prévue pour fin 2025, est constituée de 450 km.
La commune est concernée par la ligne V9 du projet de réseau vélo Ile-de-France (VIF) qui a pour ambition de relier Paris à Saint-Nom-la-Bretèche.



Source: Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc



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.

4. Le fonctionnement urbain

E) Les circulations douces



4. Le fonctionnement urbain

F) Les équipements

Au regard de sa strate démographique (7 635 habitants en 2019), la commune dispose d'un niveau d'équipements publics et commerciaux satisfaisant répondant correctement aux besoins locaux.

Les équipements sont majoritairement situés dans le centre-ville, ainsi que dans le secteur Montgolfier. On distingue également quelques équipements au sein du quartier du Parc.

Ils assurent un service public de proximité au plus près des habitants, compte-tenu du relatif isolement de ces secteurs par rapport aux équipements centraux. L'enjeu d'avenir est d'anticiper les besoins futurs des habitants, en lien avec les perspectives de développement de la commune et la création de nouveaux logements.

La mairie de Noisy-le-Roi, située dans le centre historique.



Source: Espace Ville



Source: Réalisation Espace Ville

Les équipements restent ainsi relativement bien répartis sur le territoire communal.

Seul le domaine de la Tuilerie, situé en dehors de l'espace urbain principal, se trouve éloigné ces équipements.

4. Le fonctionnement urbain

F) Les équipements

Les équipements scolaires

Noisy-le-Roi dispose de deux écoles maternelles et deux écoles élémentaires. Effectifs au 1er janvier 2023 :

Secteur centre-ville :

- L'école maternelle Pauline Kergomard accueille 113 élèves.
- L'école élémentaire du Cèdre accueille 245 élèves.

Secteur du Parc :

- L'école maternelle Jean de la Fontaine accueille 90 élèves.
- L'école élémentaire Jules Verne accueille 217 élèves.

École maternelle Pauline Kergomard



École élémentaire du Cèdre



École maternelle Jean de la Fontaine



École élémentaire Jules Verne



Source: Google Maps 2023

4. Le fonctionnement urbain

F) Les équipements

Les équipements scolaires

Le collège Jean-Baptiste de la Quintinye accueille les élèves venant des communes de Noisy-le-Roi, Bailly et Rennemoulin, de la 6e à la 3e.

Il dispose d'une Section d'Enseignement Général Professionnel Adapté (SEGPA), permettant de préparer l'entrée dans un CAP.

Le collège dispose également d'une Section Internationale, accessible sur entretien, proposant un enseignement renforcé en anglais.

Collège Jean-Baptiste de la Quintinye





Source: Google maps 2023

4. Le fonctionnement urbain

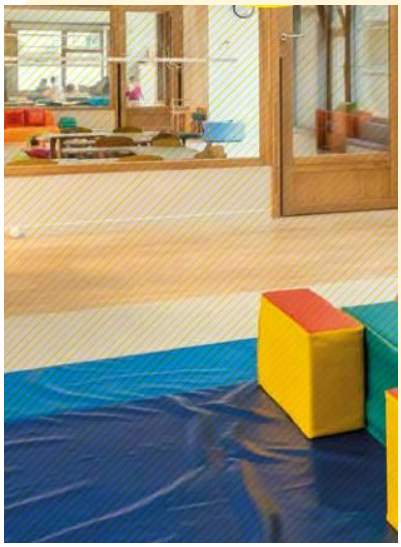
F) Les équipements

Les équipements de petite enfance

Le pôle multi-accueil des 2 Oies remplace les trois crèches qui étaient présentes sur la commune : « Beaussieux », « Les Petits Loups » et « Les Petits Poucets ».

Ouvert en janvier 2021, le pôle multi-accueil propose donc des équipements récents, confortables et sécurisés. On compte par exemple plusieurs espaces réservés aux parents, et six sections où les enfants sont répartis en fonction de leur éveil et de leur rythme.

Pôle multi accueil « Les 2 Oies »





Source: « Noisy-le-Roi Le Mag » Mars-avril 2021

4. Le fonctionnement urbain

F) Les équipements

Les équipements sanitaires, sociaux et administratifs

Le pôle médical du Cèdre a ouvert en juin 2021. De nombreux professionnels de santé, médecins généralistes et spécialistes sont ainsi venus s'installer dans ce nouvel établissement de 400m^2. Il est situé dans le quartier Vaucheron, en centre-ville.



Source: Espace Ville

La résidence « Les jardins de Noisy », dans le centre-ville, accueille des personnes âgées de Noisy-le-Roi ainsi que des communes voisines.
Elle dispose aujourd'hui de 58 studios, de type F1 bis. Les nombreux services proposés au sein de la résidence tels que le restaurant, les salons détente ou la salle de soin permettent d'offrir un lieu de vie confortable aux résidents, mettant l'accent sur le partage de lieux communs, ainsi que la sécurité.



Source: Noisy-le-Roi

« L'Emaj », le centre socio-culturel de Bailly-Noisy, est principalement dédié aux jeunes de 11 à 17 ans. Au sein de la structure associative, on retrouve également des studios de musique, ainsi qu'une salle informatique.



Source: Google maps 2023

4. Le fonctionnement urbain

F) Les équipements

Les équipements culturels

La bibliothèque est installée dans l'ancien Relais de Postes, longtemps utilisé comme bâtiment de ferme. Il a ensuite été repris par la municipalité en 1980.



Source: Espace Ville

La salle des anciennes écuries est aujourd'hui disponible à la location pour les entreprises, les conseils syndicaux et les associations de Noisy-le-Roi, et peut accueillir 160 personnes assises. Elle se situe dans le centre historique, place à la ferme du Chenil.

A la même adresse, se trouve la salle Maintenon, également disponible à la location, et disposant d'une capacité de 32 personnes assises.



Source: Google maps 2023

On trouve une école de peinture et de sculpture rue Paul Cézanne, dans le quartier du Parc.

Dans le même quartier, se trouve également une école de danse : « Planète Danse ».



Source: Google maps 2023

4. Le fonctionnement urbain

F) Les équipements

Les équipements sportifs et de loisirs

Les équipements sportifs de la commune de Noisy-le-Roi sont majoritairement situés dans le secteur Montgolfier. On trouve également quelques équipements sportifs dans le centre-ville. Enfin, on dénombre de nombreuses associations sportives sur la commune de Noisy-le-Roi.

Le complexe sportif du Sibano constitue ainsi le principal pôle d'équipements sportifs de la commune. Créé en 1966, le Syndicat Intercommunal de Bailly et Noisy-le-Roi est ainsi représenté par les deux communes.
On dénombre au sein de cet espace de nombreux équipements de plein air, notamment :

- 3 terrains de football
- 15 courts de tennis
- 2 cours de padel
- 1 piste d'athlétisme
- 1 skate park
- 1 gymnase



Source: Google maps 2023

Le gymnase Robert Thierry a été construit en 2021. Il est situé en centre-ville, près de l'école du Cèdre, et permet donc notamment d'accueillir les enfants scolarisés dans cette école.



Source: Noisy-le-Roi

Le bassin d'apprentissage se situe dans le quartier du Parc. Construit en 1990, il est animé par une équipe de maîtres-nageurs sauveteurs diplômés d'état.



Source: Google maps 2023

Le golf de Noisy-le-Roi se situe à l'ouest de la commune, en retrait du centre animé de la ville. Il comprend une zone « practice » ainsi qu'une zone « parcours », constituée de 9 trous.



Source: Google images

Diagnostic socio-économique



Sommaire

1. Les habitants.....p.64

A) L'évolution de la population.....p.64

B) La structure par âge de la population.....p.67

C) La taille des ménages..... .....p.69

D) Les caractéristiques socio-économiques de la population.....p.70

2. Les logements.....p.73

A) Évolution du parc de logements.....p.73

B) Évolution des catégories de logements.....p.74

C) Les caractéristiques du parc de logements p.75

3. Les activités économiques.....p.81

A) Le nombre d'emplois.....p.81

B) Les secteurs d'activité des établissements.....p.82

C) Les zones d'activités économiques.....p.83

D) L'activité agricole.....p.84

1. Les habitants

A) L'évolution de la population

a) Les grandes tendances d'évolution de la population de 1968 à 2021

Le dernier chiffre officiel INSEE au 1er janvier 2024 indique une population municipale de 7 631 habitants en 2021.
De 1968 à 2021, la population a ainsi gagné plus de 5 000 habitants.

L'évolution de la population est marquée par quatre périodes distinctes :

- Entre 1968 et 1975:

La commune de Noisy-le-Roi a connu la plus forte croissance de sa population sur cette période. Elle passe ainsi de 2564 habitants en 1968 à 5587 habitants en 1975, soit plus du double en sept ans. Cette dynamique est expliquée en partie par la réalisation d'opérations de logements sous forme de lotissements tels que le Près de Renneuil ou encore les résidences « La Gaillarderie », « l'Orée de Marly », et « Le Paradis ».

- Entre 1975 et 1982 :

On constate sur cette période une stagnation de la population qui se stabilise autour de 5600(5587 habitants en 1975, 5572 habitants en 1982). La commune ne gagne donc pas de nouveaux habitants sur cette période. Cela s'explique notamment par un ralentissement de l'extension urbaine, au profit de projets de réhabilitation.

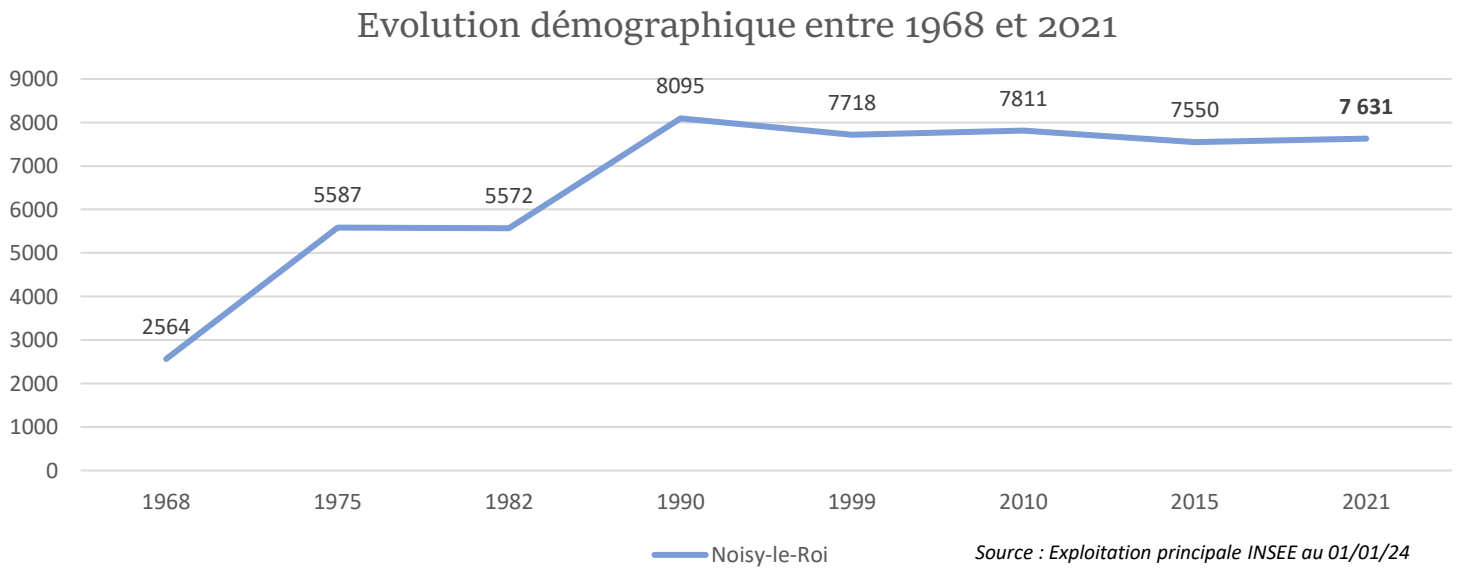
- Entre 1982 et 1990 :

Une nouvelle augmentation significative se produit sur cette période. De 5572 habitants en 1975, la commune passe alors à 8095 habitants en 1990. soit une augmentation de 45%. Cette période correspond à la création des logements quartier du Parc et de la Tuilerie.

- Entre 1990 et 2021 :

Cette période est marquée par plusieurs phénomènes d'évolution de la population. Cette dernière diminue tout d'abord entre 1990 et 1999. Puis elle se remet à croitre à un rythme relativement lent entre 1999 et 2010. Enfin, elle diminue de nouveau entre 2010 et 2021.

Aujourd'hui, la population totale de Noisy-le-Roi semble stagner. Toutefois, la commune devrait sûrement connaître un regain démographique grâce aux nouvelles opérations en cours et aux projets à venir.



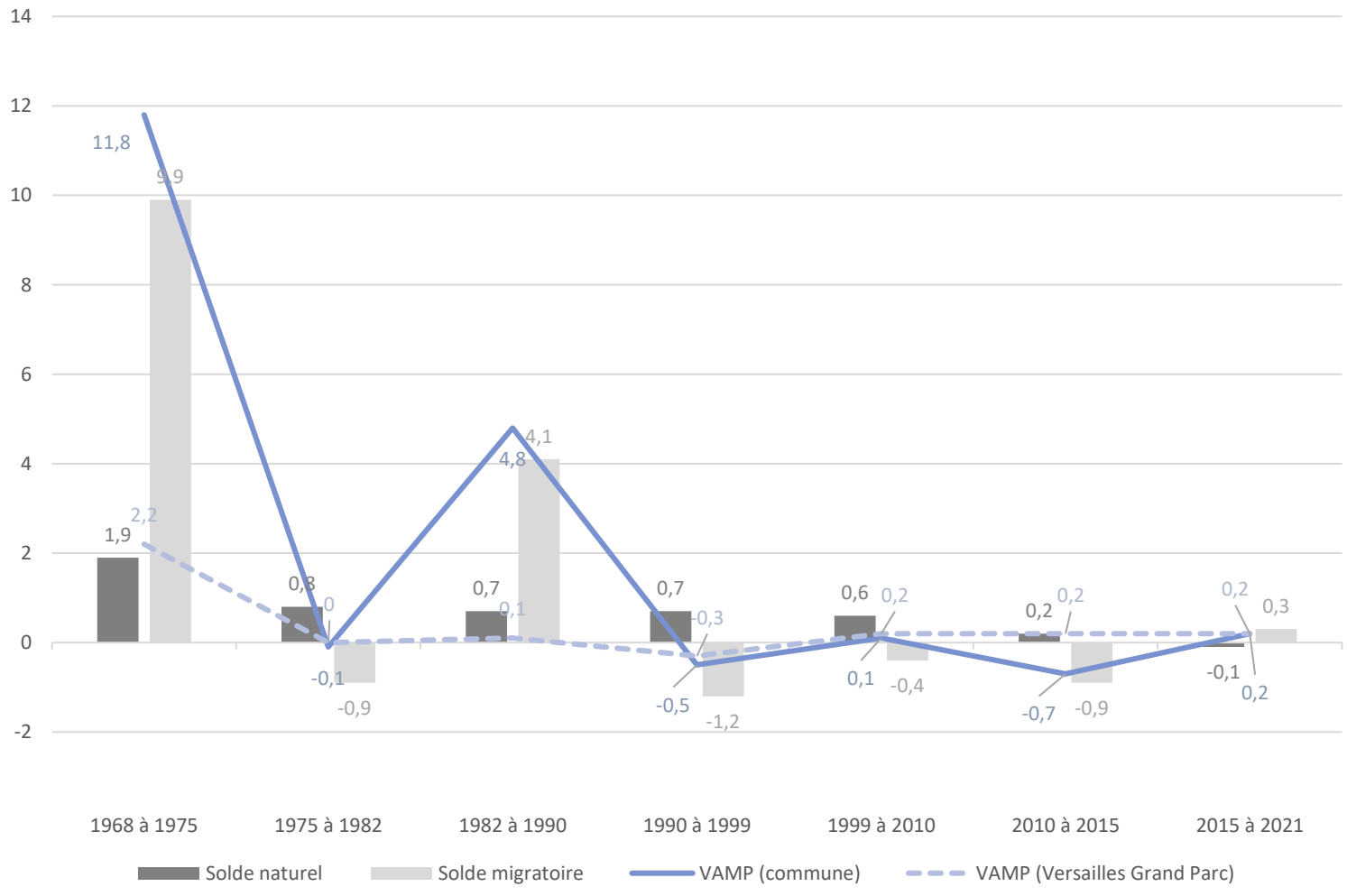
Source : Exploitation principale INSEE au 01/01/24

1. Les habitants

A) L'évolution de la population

b) Les facteurs d'évolution de la population

Variation des facteurs d'évolution de la population entre 1968 et 2021 (en %)



Source : INSEE

1 Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès
2 Le solde migratoire : différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal

1. Les habitants

A) L'évolution de la population

b) Les facteurs d'évolution de la population

L'évolution de la population est liée à deux facteurs: le solde naturel[1] et le solde migratoire[2].

Entre 1968 et 2015, le solde naturel a constamment été positif (variation entre 1,9 et 0,2 %) alors que le solde migratoire a davantage fluctué.

Entre 1968-1975 :

Durant cette période, la croissance démographique a été très forte. Le solde migratoire était de 9,9% et le solde naturel de 1,9%. Le solde migratoire a été soutenu par la création de grands logements sous forme de lotissements qui ont permis d'accueillir des familles. La dynamique démographique était assez équivalente à l'échelle de Versailles Grand Parc avec une croissance de +2,2% sur l'ensemble de la période.

Entre 1975-1982 :

Au cours de cette période intercensitaire, le solde migratoire diminue nettement car la construction de logements est moins importante par rapport aux années précédentes. Le cumul des deux soldes ne permet donc une variation annuelle moyenne de la population (VAMP) que de -0,1 %, soit une quasi-stagnation.

Des années 1980 aux années 2000 :

Entre 1982 et 1990, le solde migratoire s'accroit fortement. Cela s'explique par un nombre conséquent de logements construits sur cette période.

Sur la période 1982–2010, le solde naturel reste quant à lui constant. Il vient compenser le solde migratoire, devenu négatif depuis 1990, et le taux de variation annuel moyen de la population oscille autour de 0% (-0,5 % entre 1990 et 1999, 0,1 % de 1999 à 2010.

Durant cette période, le solde migratoire diminue car la construction de logements ralentit.

Entre 2010-2015 :

La croissance démographique devient négative durant cette période, atteignant -0,7 %. Cela s'explique par un solde migratoire négatif, que le solde naturel (très bas) ne permet pas de compenser.

Depuis 2015 :

Le nombre d'habitants diminue encore, avec une baisse du solde naturel qui passe de 0,2, sur la période 2010-2015, à -0,1 sur la période 2015-2021, et un solde migratoire négatif.

Nous pouvons toutefois estimer que ces dynamiques vont s'inverser. En effet, les projets immobiliers récents qui permettent d'accueillir une nouvelle population, et le renouvellement qui devrait s'opérer dans le parc actuel de logement, d'autre part, devraient avoir pour conséquence une inversion de la courbe et de la dynamique démographique.

1 Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès
2 Le solde migratoire : différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal

1. Les habitants

B) La structure par âge de la population

De manière générale, la population de Noisy-le-Roi est globalement âgée.

Ainsi en 2021, on observe dans la commune de Noisy-le-Roi une surreprésentation des tranches d'âge de plus de 45 ans. Elles représentent en effet plus de la moitié de la population (54,7%). Si la population de Noisy a donc de manière générale un certain âge, elle est surtout de plus en plus vieillissante.

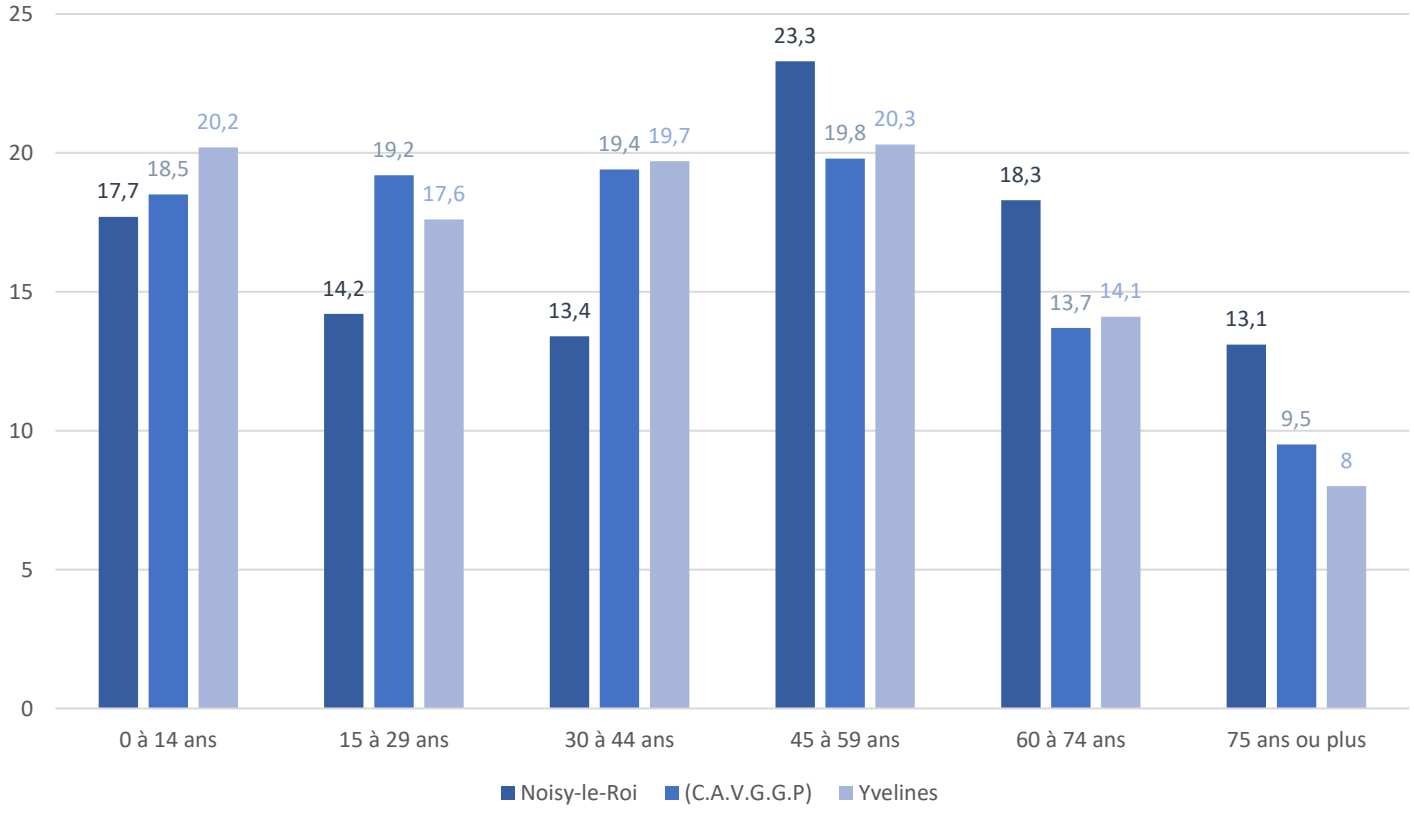
Parallèlement, on observe une sous-représentation des classes d'âge de moins de 45 ans. On dénombre en particulier peu de personnes entre 15 et 44 ans. Ceci peut notamment s'expliquer par l'inadéquation du parc de logements (composé majoritairement de grandes maisons) ainsi que le prix de l'immobilier. Seules les populations ayant un certain pouvoir d'achat peuvent donc s'installer à Noisy-le-Roi.

Comparaison avec la CA Versailles Grand Parc (CAVGP) et le département des Yvelines :

Dans l'ensemble, la population de Noisy-le-Roi est plus âgée que celle de la CAVGP et que celle des Yvelines. Lorsque que la part des plus de 60 ans en 2021 est de 31,4 % à Noisy-le-Roi, elle est seulement de 23,2 % pour la CA Versailles Grand Parc, et 22,1 % pour le département des Yvelines.

Ainsi, le taux de renouvellement ou de nouvelles naissances est aujourd'hui trop faible. Sans compensation du vieillissement naturel de la population par l'arrivée de nouvelles familles, la commune va connaitre inéluctablement un fort vieillissement.

Comparaison de la population par grande tranche d'âge en 2021 (en %)



Source : INSEE

1. Les habitants

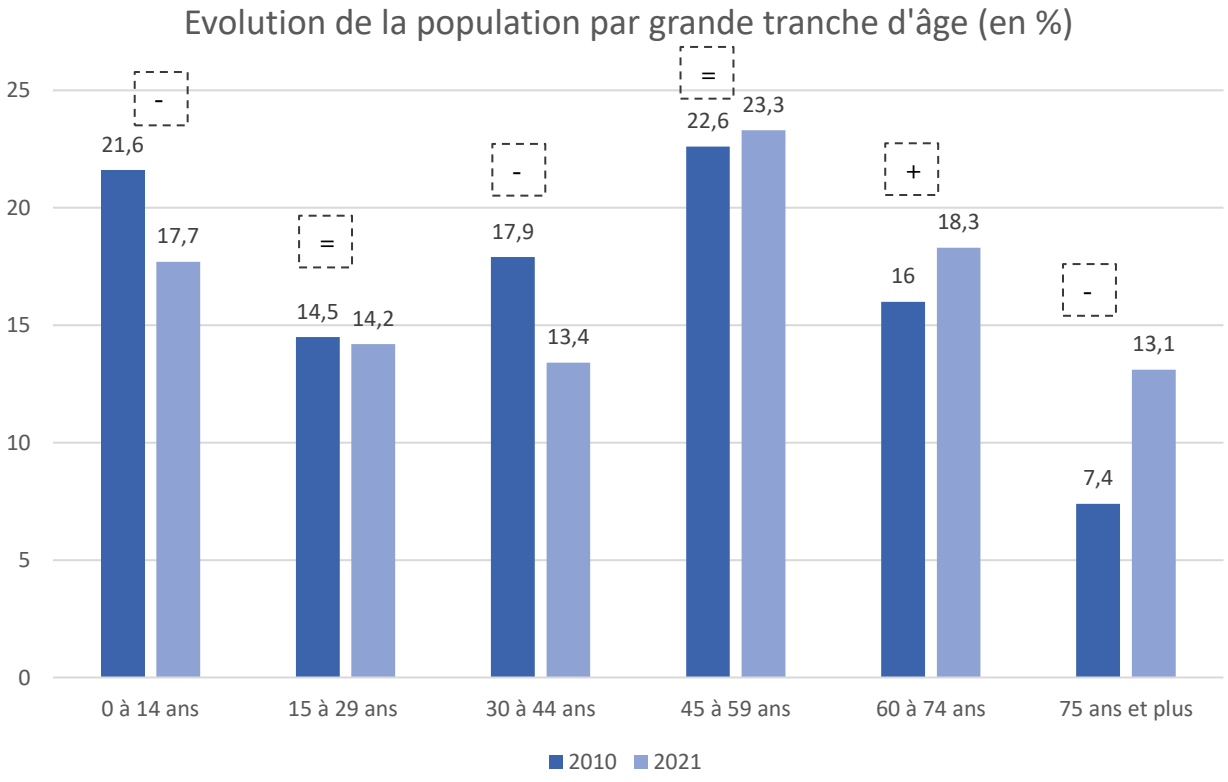
B) La structure par âge de la population

Entre 2010 et 2021, on constate que les grandes tendances liées à la constitution de la population observées précédemment se sont accentuées.

Ainsi la part de l'ensemble des classes d'âges au-dessus de 45 ans a augmenté. La plus forte augmentation est celle de 75 ans et plus (+5,7 points), ce qui traduit notamment un certain vieillissement de la population sur la période.

Dans le même temps, la part des jeunes a également diminué. La diminution la plus importante est celle des 30 à 44 ans (-4,5 points). Le caractère particulier du parc de logement (une majorité de grands logements) peut notamment expliquer cette diminution. La part des jeunes de moins de 14 ans a également connu une diminution (-3,9 points). Enfin, la part des 15-29 ans est restée globalement stable.

Néanmoins, quelques opérations immobilières majeures déjà réalisées, et de futurs nouveaux programmes devraient venir diversifier la typologie des logements présents sur le territoire communal, et donc peut-être, participer à faire évoluer la composition de la population de Noisy-le-Roi.



Source : INSEE

1. Les habitants

C) La taille des ménages

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale (ou taille des ménages) est de 2,34 en 2021.

L'évolution depuis 1968 :

Ce nombre moyen est en quasi perpétuelle diminution depuis 1968. On constate une unique légère augmentation entre 1982 et 1990. Hormis cette période, le nombre moyen d'occupants par résidence principale n'a cessé de diminuer, passant de 3,35 en 1968 à 2,34 en 2021.

Comparaison avec la CA Versailles Grand Parc (CAVGP) et le département des Yvelines :

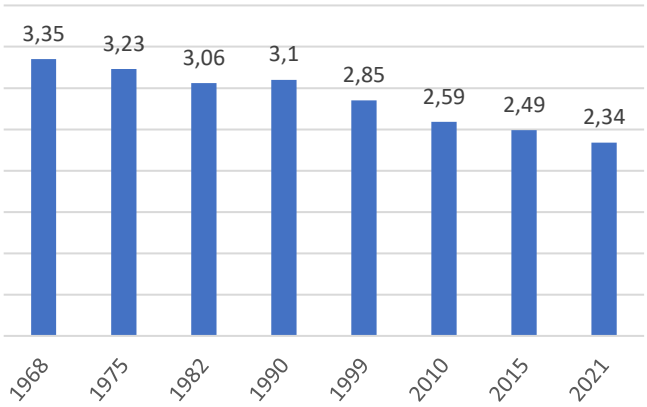
Le nombre moyen d'occupants par résidence principale de Noisy-le-Roi est toujours resté légèrement supérieur à ceux de la CAVGP et des Yvelines depuis 1968. Cette différence peut s'expliquer par un parc de logements composé majoritairement de grands logements avec très peu de petits logements.

L'écart tend cependant à se réduire depuis 2015 : ainsi en 2021, lorsque le nombre moyen d'occupants est de 2,34 à Noisy-le-Roi et de 2,23 dans la CAVGP, il atteint 2,37 dans les Yvelines.

Ce processus s'explique par les phénomènes sociaux d'évolution de la cellule familiale : vieillissement de la population et augmentation du veuvage, décohabitation des jeunes, montée du célibat, recul des âges de fondation des familles, séparations / divorces, et augmentation des familles monoparentales.

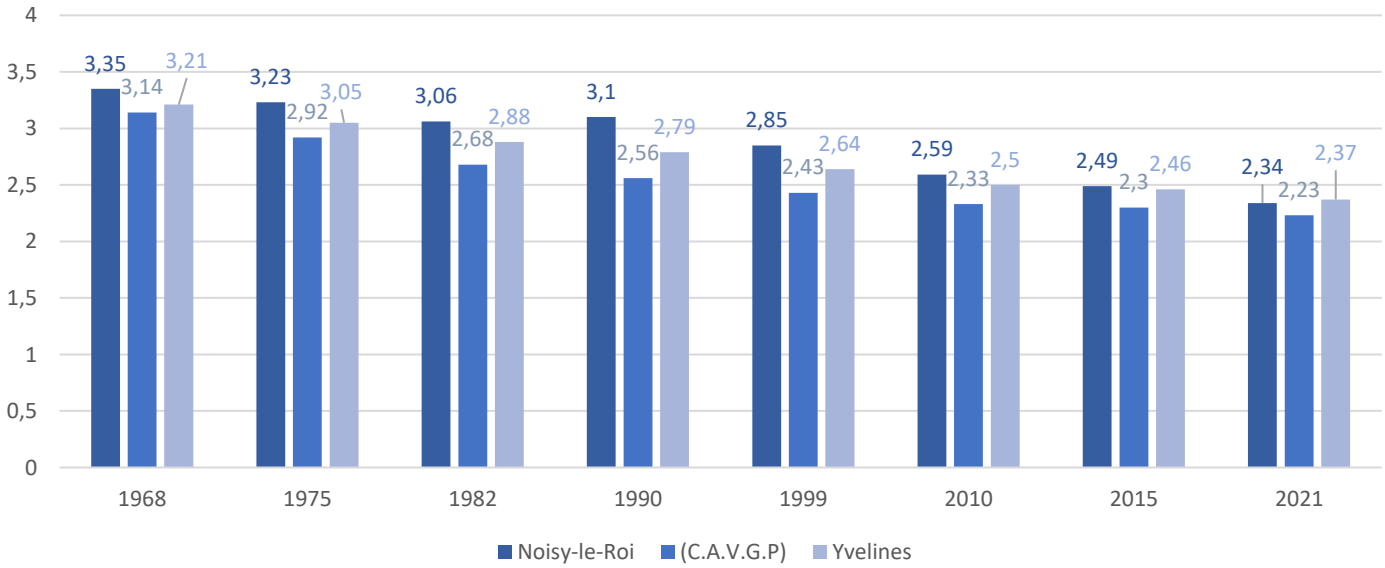
Le desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages) est une tendance qui se constate à l'échelle nationale. Toutefois, la commune reste attractive et la prépondérance de grands logements permet de conserver une population familiale composée de couples avec enfant(s) et d'anticiper, à l'avenir, un certain renouvellement.

Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2021



Source : INSEE

Comparaison de l'évolution de la taille des ménages entre 1968 et 2021 (en %)



Source : INSEE

1. Les habitants

D) Les caractéristiques socio-économiques de la population

a) La population active de Noisy-le-Roi

Le nombre d'actifs est de 4 369 en 2021 à Noisy-le-Roi , soit 76,2 % de la population en âge de travailler (15-64 ans selon la définition de l'INSEE).

Ce taux est très proche de ceux de la CAVGP (77,1%) et des Yvelines (76,9%).

Le taux d'emploi est le rapport entre le nombre de personnes ayant un emploi et le nombre total de personnes. En 2021, 69,9 % de la population de Noisy-le-Roi ayant entre 15 et 64 ans ont un emploi au sens de l'INSEE.

De plus, dans la commune, la part des chômeurs est faible. Elle représente 6,3 % de la population en âge de travailler (15-64 ans) en 2021.

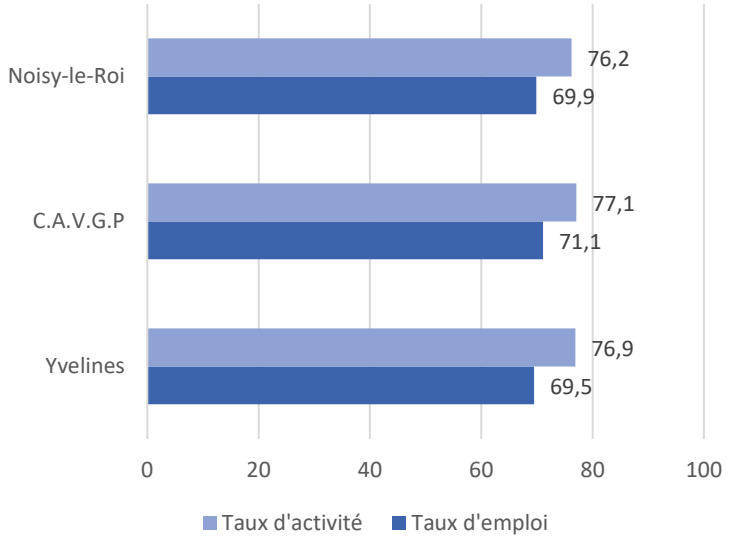
Comparaison avec la CA Versailles Grand Parc (CAVGP) et le département des Yvelines :

Le taux d'emploi de la commune est légèrement inférieur à celui de la CAVGP (1,2 point) et légèrement supérieur à celui des Yvelines (0,4point).

Comparaison avec la CA Versailles Grand Parc (CAVGP) et le département des Yvelines :

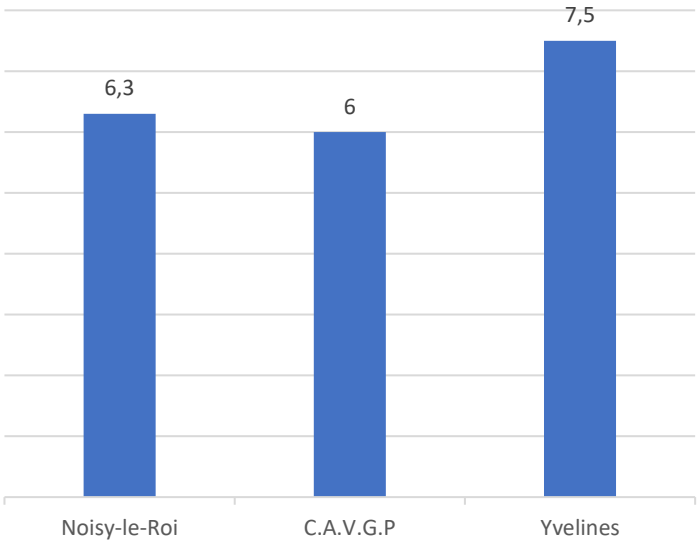
La part des chômeurs dans la commune est similaire à celle de la CAVGP et inférieure à celle des Yvelines (1,2 point). La part des étudiants est légèrement supérieure dans la commune par rapport à la CAVGP (0,5 point) et Yvelines (2,6 points).

Taux d'activité et taux d'emploi en 2021 (%)



Source : INSEE

Comparaison part des chômeurs dans la population en âge de travailler en 2021 (%)



Source : INSEE

1. Les habitants

D) Les caractéristiques socio-économiques de la population

a) La population active de Noisy-le-Roi

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée est celle des retraités (28,7%), ce qui est représentatif d'une population plutôt âgée sur la commune, voire vieillissante. La catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures est également bien représentée (27,5%).
En dehors des agriculteurs exploitants (0,1,%), ce sont les ouvriers qui sont les moins représentés (2,6%).

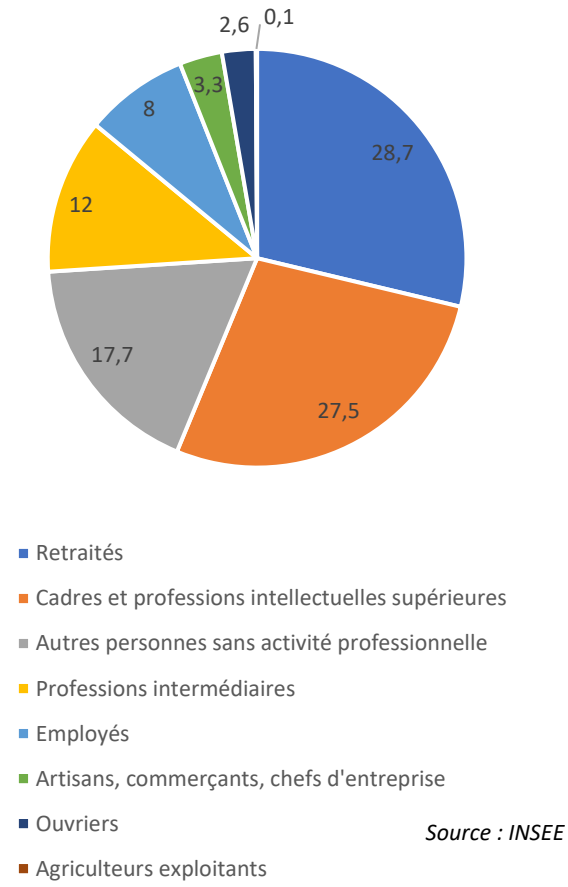
En comparant la population active avec les autres échelles territoriales (intercommunalité et département), plusieurs caractéristiques se détachent :

- La commune de Noisy-le-Roi a une bien plus faible représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures par rapport à l'intercommunalité et au département (avec respectivement +11,2 points et +4,5 points).

- Les employés sont nettement plus représentés à Noisy-le-Roi que dans le reste de l'intercommunalité et du département (+5,4 points par rapport à l'intercommunalité, +5,6 points par rapport au département).

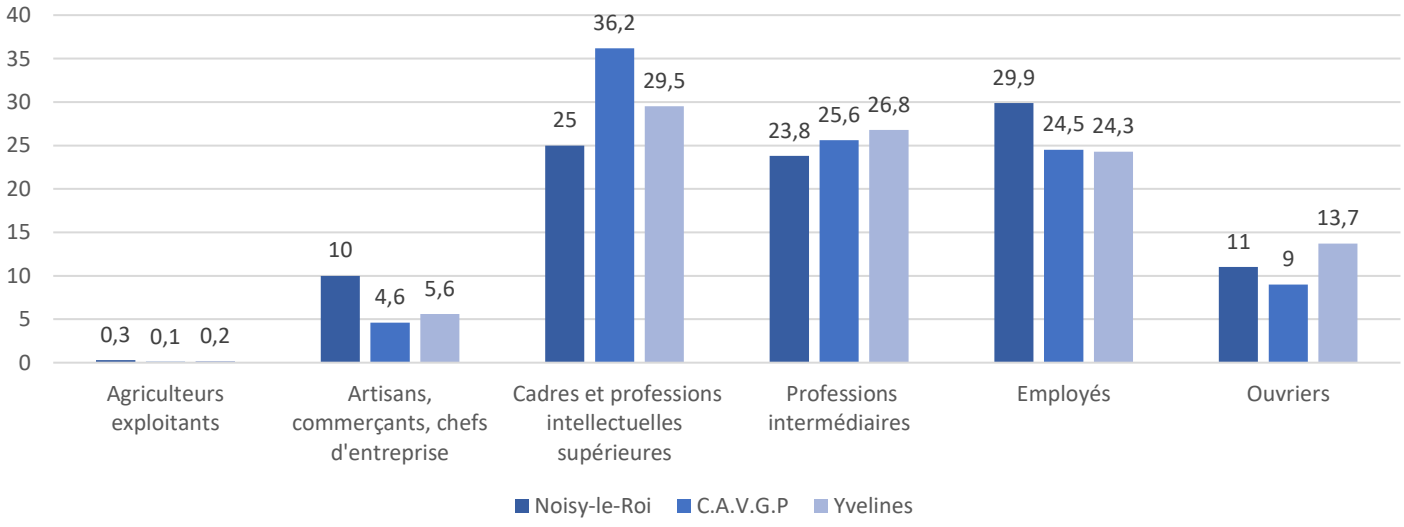
- Les catégories des professions intermédiaires et des ouvriers sont également moins représentées par rapport à l'intercommunalité et au département.

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle



Source : INSEE

Comparaison population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle



Source : INSEE

1. Les habitants

D) Les caractéristiques socio-économiques de la population

b) Les modes de déplacement pour se rendre au travail

Le moyen de transport le plus utilisé par les actifs de Noisy-le-Roi est la voiture, très loin devant les transports en commun. En effet, 70,8% des actifs ayant un emploi empruntent leur véhicule pour rejoindre leur lieu de travail alors qu'ils sont seulement 14,6 % à utiliser les transports en commun. Les modes doux (marche à pied et vélo) sont quant à eux utilisés uniquement par 6 % des actifs. Ils sont ensuite 4,9% à se rendre au travail en deux-roues motorisé, et 3,7% à ne réaliser aucun déplacement.

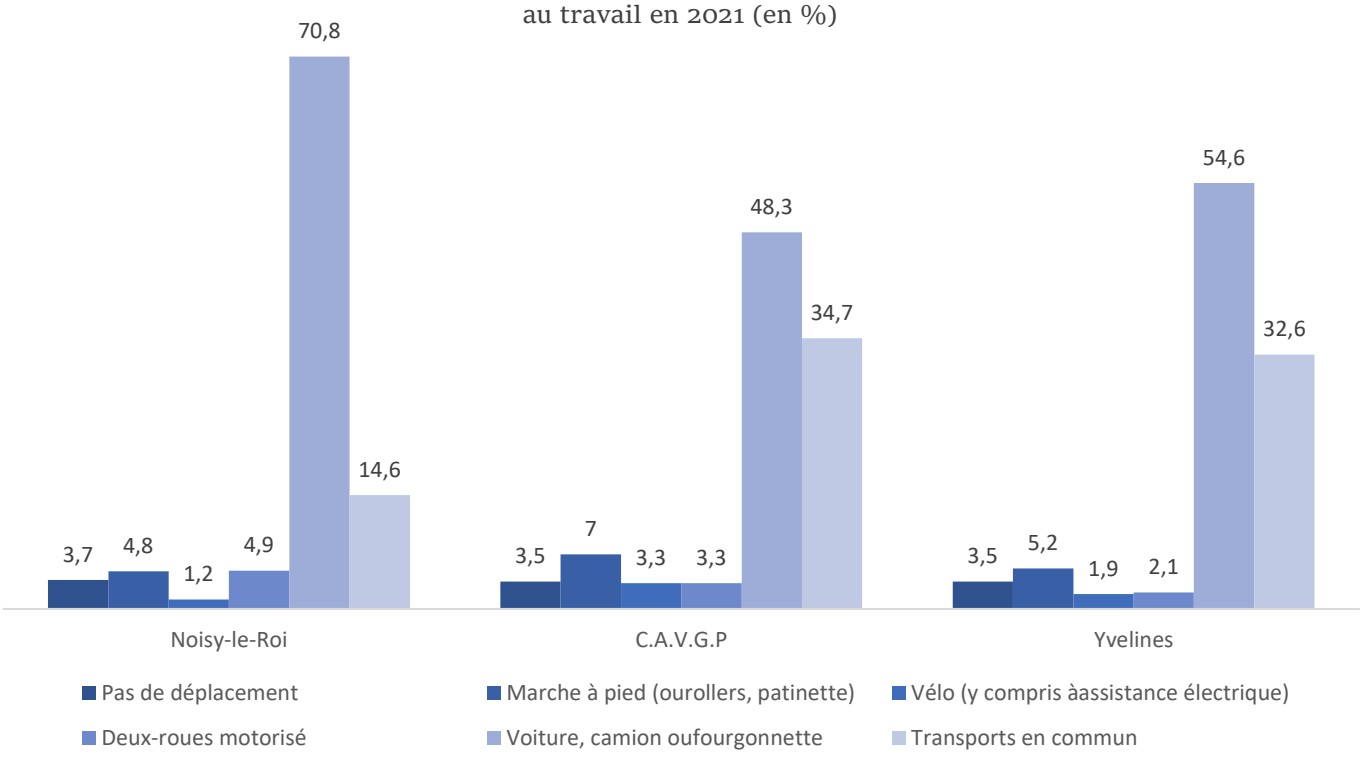
La prépondérance de la voiture a un impact sur la fluidité de la circulation aux heures de pointe, et les besoins en stationnement. L'importance de ce mode de transport peut s'expliquer par une offre en transports en commun insuffisante, ou bien encore par simple habitude et mode de vie.
De plus, les grands pôles d'emplois majeurs de l'Ouest parisien, comme Saint-Quentin-en-Yvelines, sont plus facilement reliés par voiture.

Comparaison avec la CA Versailles Grand Parc (CAVGP) et le département des Yvelines :

L'utilisation de la voiture est nettement supérieure dans la commune qu'à l'échelle de la CA Versailles Grand Parc (48,3 %) et que dans les Yvelines (54,6 %). A contrario, les transports en commun sont pratiquement deux fois moins utilisés par les actifs de la commune qu'à l'échelle de la CA Versailles Grand Parc (34,7 %) et des Yvelines (32,6 %).

La prépondérance de la voiture peut être en partie expliquée par la distance du lieu de travail avec le lieu de résidence. En effet, 85,3 % des actifs de la commune ayant un emploi travaillent en dehors de la commune. Seulement 14,7 % travaillent dans la commune de résidence. À titre de comparaison, ils sont environ 22,2 % actifs à travailler dans leur commune de résidence à l'échelle de Versailles Grand Parc.

Comparaison de la répartition des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021 (en %)



Source : INSEE

2. Les logements

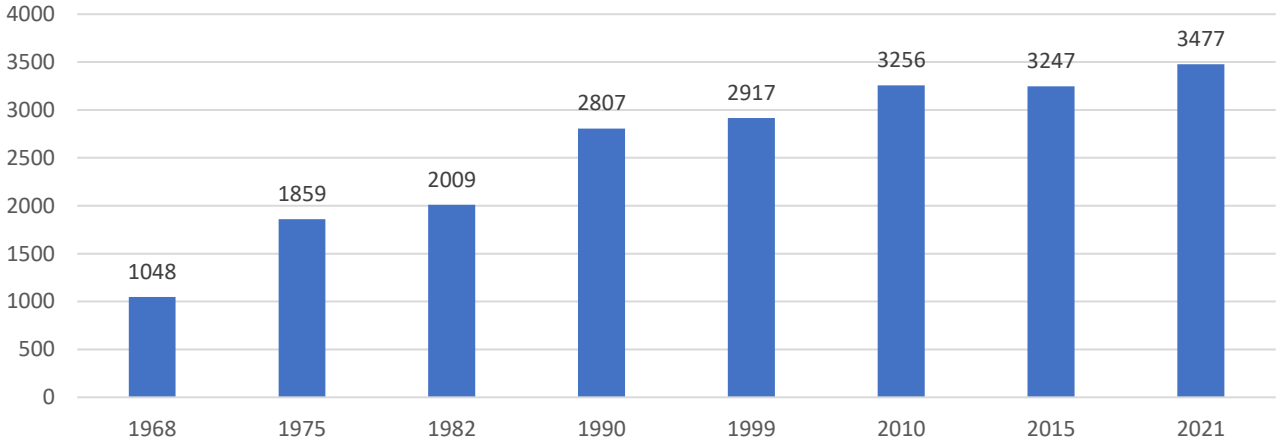
A) Évolution du parc de logements

En 2021, la commune de Noisy-le-Roi compte 3477 logements, dont 92,3% de résidences principales, 1,8% de résidences secondaires et 6% de logements vacants.

Le parc de logements est passé de 1 048 logements à la fin des années 1968 à 3 477 logements en 2021, et a donc plus que triplé en 50 ans.

Différentes tendances se distinguent dans le rythme de construction à Noisy-le-Roi :
- Une période de construction importante entre 1968 et 1975.
- Après un léger ralentissement, une nouvelle période faste entre 1982 et 1990.
- Un rythme qui se stabilise depuis les années 2000.

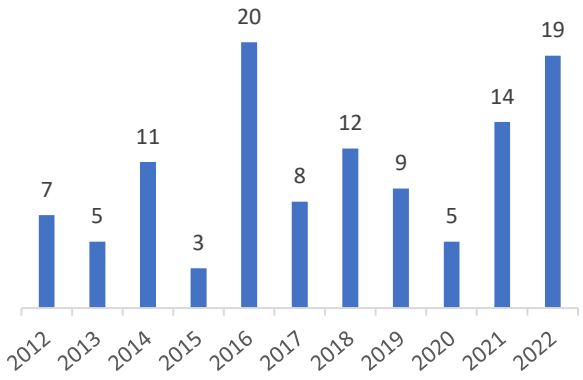
Evolution du nombre de logements



Source : INSEE

Sur ces dix dernières années, on observe un rythme de construction irrégulier, avec un nombre hétérogène de permis de construire délivrés par année sur la commune de Noisy-le-Roi.

Evolution du nombre de permis de construire délivrés



2. Les logements

B) Évolution des catégories de logements

Évolution des résidences principales depuis 10 ans

En 2021, le parc de logements est constitué de 3 209 résidences principales.

L'évolution est marquée par quatre périodes:

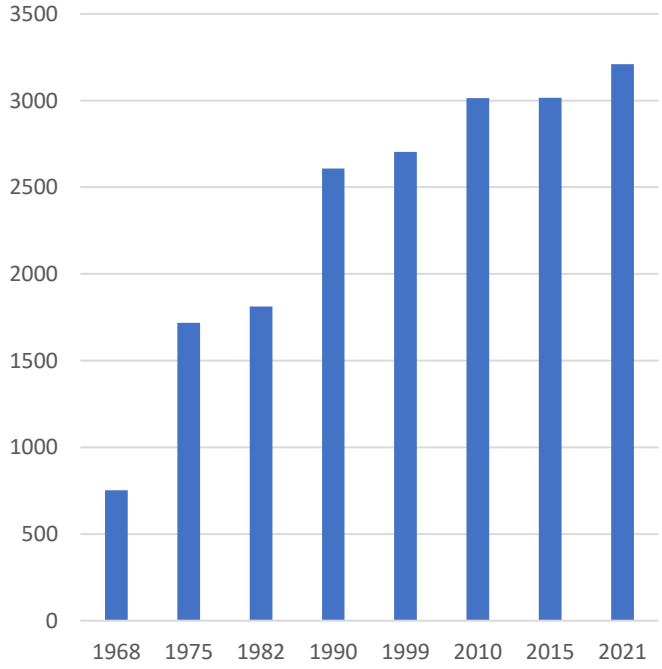
- Une forte augmentation du parc de logements entre 1968 et 1975 via la réalisation de plusieurs opérations de logements.
- Un ralentissement entre 1975 et 1982.
- Un regain de constructions entre 1982 et 1990.
- Une augmentation progressive du nombre de résidences principales entre 1990 et 2010, qui tend à se stabiliser depuis.

Évolution des résidences secondaires et vacantes

Le nombre de résidences secondaires est faible au sein de la commune, et assez stable en nombre jusqu'en 2021. La situation de la commune, à proximité de grands pôles d'emplois franciliens, et les prix élevés de l'immobilier, expliquent cette faible représentation. En effet, Noisy-le-Roi a vocation à être une commune de résidence plutôt que de villégiature.

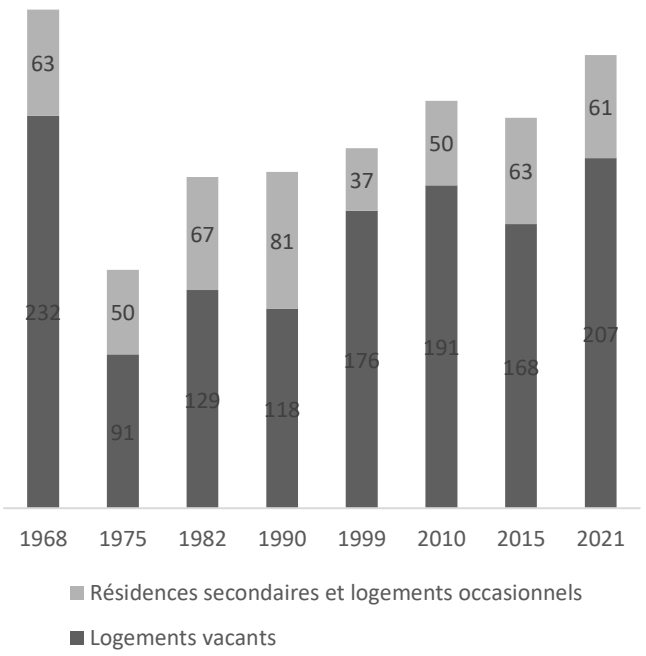
Concernant la part de logements vacants, celle-ci était très élevée en 1968. Après une forte diminution jusqu'en 1975, elle est de nouveau en hausse depuis, pour finalement atteindre en 2019 un nombre de 207 logements vacants.

Evolution du nombre de résidences principales à Noisy-le-Roi depuis 1968



Source : INSEE

Evolution du nombre de résidences secondaires et vacantes à Noisy-le-Roi depuis 1968



2. Les logements

C) Les caractéristiques du parc de logements

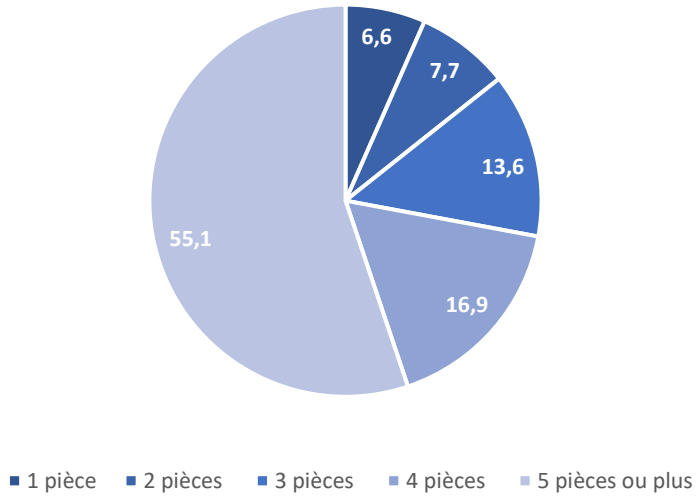
a) La forme de l'habitat et la taille des logements

Le parc de logements de Noisy-le-Roi se compose d'une majorité de logements de grande taille. En effet, en 2021, près des trois quarts des logements sont composés de 4 pièces ou plus. En outre, 55,1% des logements sont composés de 5 pièces ou plus.

- Les petits logements (1 à 2 pièces) représentent 14,3 % du parc de logements.
- Les logements de taille moyenne de 3 pièces, représentent 13,6% du parc de logements.
- Les grands et très grands logements (4 pièces et plus) représentent 72 % du parc de logements.

Entre 2015 et 2021, la part des logements de très grande taille (5 pièces et plus) a diminué avec -0,7 points, et les petits logements (1 à 2 pièces) ont, eux, augmenté de 1,3 point. Les opérations de logement depuis 2015 ont ainsi permis de diversifier l'offre avec la création de petits logements pour les étudiants par exemple.

Résidences principales dans la commune selon le nombre de pièces en 2021 (%)

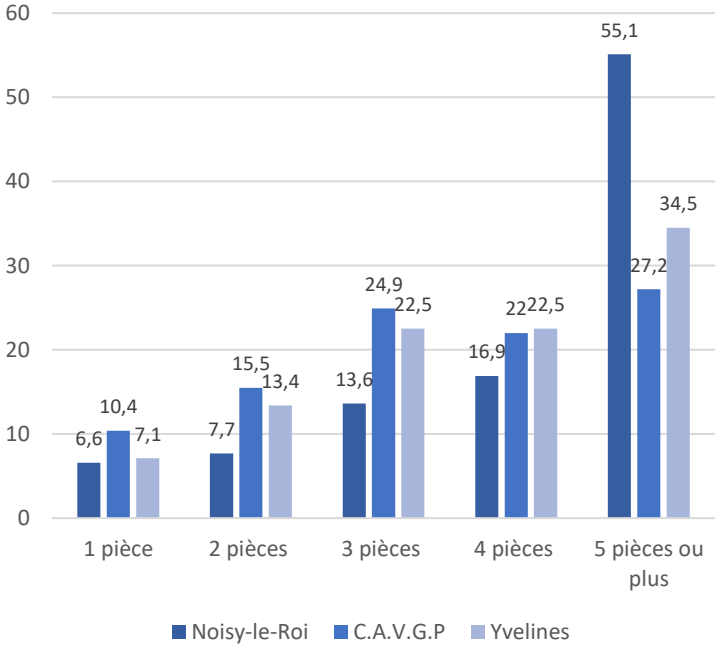


Source : INSEE

Comparaison avec la CA Versailles Grand Parc et le département des Yvelines :

La comparaison avec d'autres échelles permet de faire ressortir une sur-représentation des très grands logements sur le territoire comparé à la CA Versailles Grand Parc (27,2 %) ou au département (34,5 %). A l'inverse, la part des deux et trois pièces (21,3 %) est sous-représentée par rapport à la CA Versailles Grand Parc (40,4%) et le département (35,9 %).

Comparaison des résidences principales selon le nombre de pièces en 2019 (%)



Source : INSEE

2. Les logements

C) Les caractéristiques du parc de logements

b) Typologie d'habitat

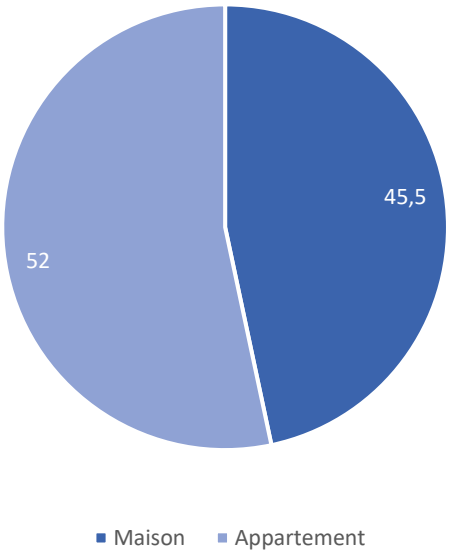
Le parc de logements de Noisy-le-Roi se compose majoritairement d'appartements avec 52 % en 2021. La part des maisons individuelles a légèrement diminué depuis 2015 (-3,7 points) car la production de logements s'est diversifiée. La diversification du parc de logements permet notamment d'accueillir les jeunes étudiants, les ménages et davantage de familles.

La répartition du parc de résidences principales entre maisons individuelles et appartements (collectifs) est équilibrée et reste globalement stable au cours de la dernière décennie.

Comparaison avec la CA Versailles Grand Parc et le département des Yvelines :

La part des maisons est particulièrement élevée en comparaison avec la moyenne de la CA Versailles Grand Parc (20,3 %) mais plus ou moins dans la norme avec la moyenne départementale (41 %).

Types de logements en 2019 à Noisy-le-Roi (%)



Source : INSEE

2. Les logements

C) Les caractéristiques du parc de logements

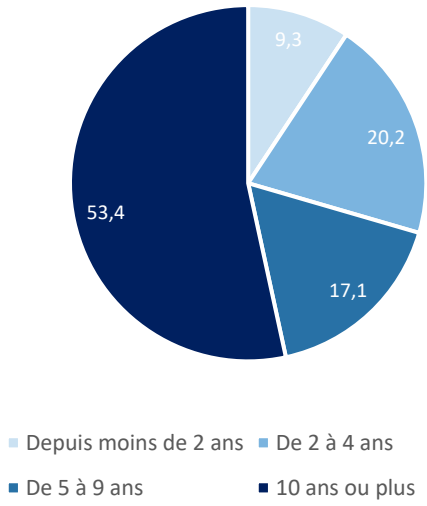
c) Ancienneté d'emménagement des ménages

L'analyse des migrations résidentielles fait apparaître une forte stabilité des ménages Noiséens puisque la date d'emménagement moyenne des ménages est supérieure à 10 ans. Les habitants de Noisy-le-Roi, pour plus de la moitié (53,4 %), résident dans la commune depuis plus de 10 ans. Ils sont seulement 9,3 % à habiter dans la commune depuis moins de 2 ans. Les habitants sont pour la majorité attachés à leur commune et à la qualité du cadre de vie.

Comparaison avec la CA Versailles Grand Parc et le département des Yvelines :

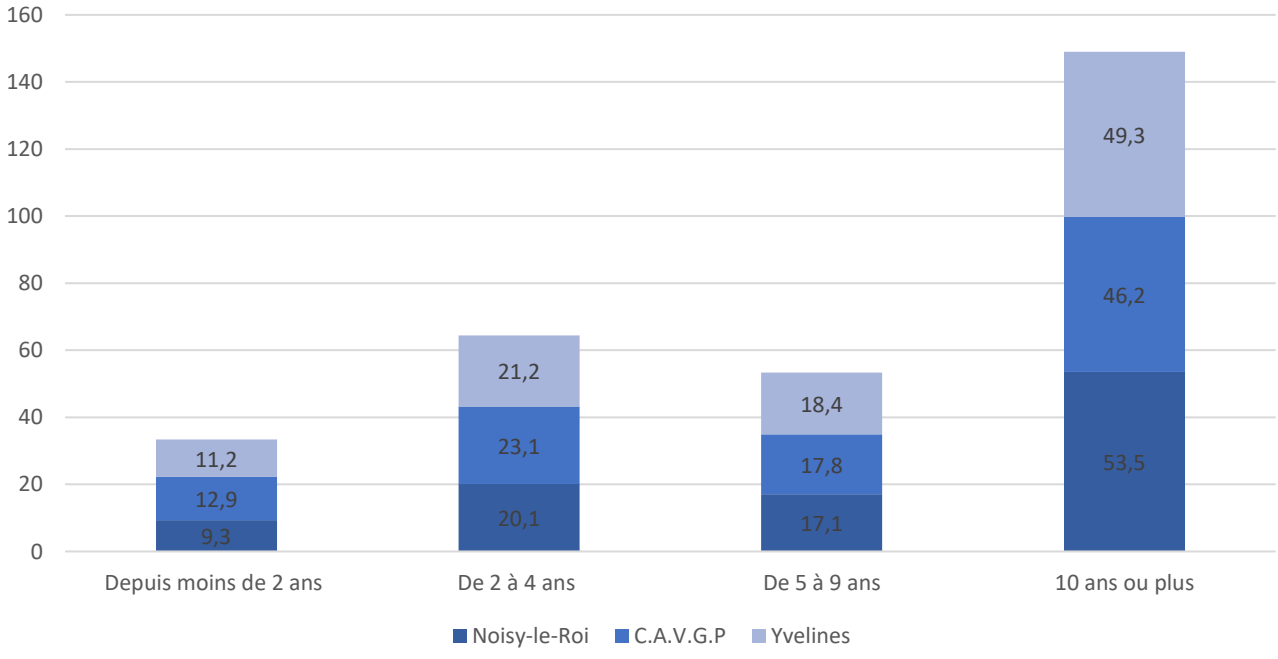
A titre de comparaison, à l'échelle de la CA Versailles Grand Parc et des Yvelines, la part des habitants résidant depuis plus de 10 ans dans la commune est inférieure avec respectivement 46,2 % et 49,3 %. La comparaison avec la C.A.V.G.P et le Département des Yvelines montre des tendances relativement similaires.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2021 à Noisy-le-Roi (%)



Source : INSEE

Comparaison de l'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales en 2019 (%)



Source : INSEE

2. Les logements

C) Les caractéristiques du parc de logements

d) Ancienneté des logements

Le parc de logements s'est en grande partie constitué après-guerre (95,1 %) et notamment :

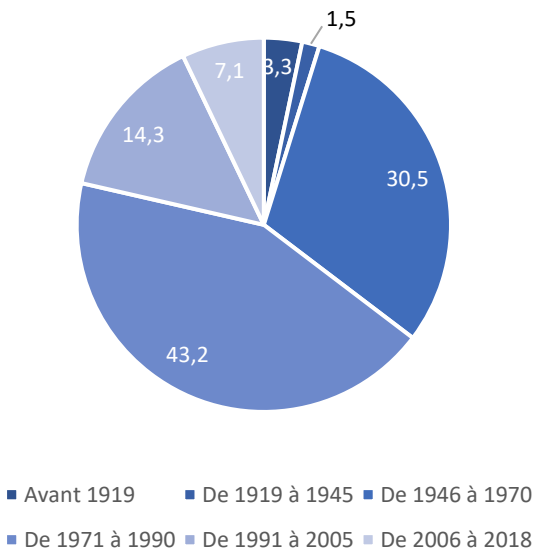
- Environ 30,5 % des logements ont été construits entre 1946 et 1970.
- Près de la moitié des logements (43,2%) ont été construits dans les années 1971 à 1990.

Environ 64,6 % des logements de Noisy-le-Roi ont été construits après la première règlementation thermique de 1974.
L'objectif de cette réglementation était de passer d'une consommation de chauffage moyenne de 300 kWh/m² à 225 kWh/m² par l'isolation thermique et le renouvellement de l'air.

Comparaison avec la CA Versailles Grand Parc et le département des Yvelines :

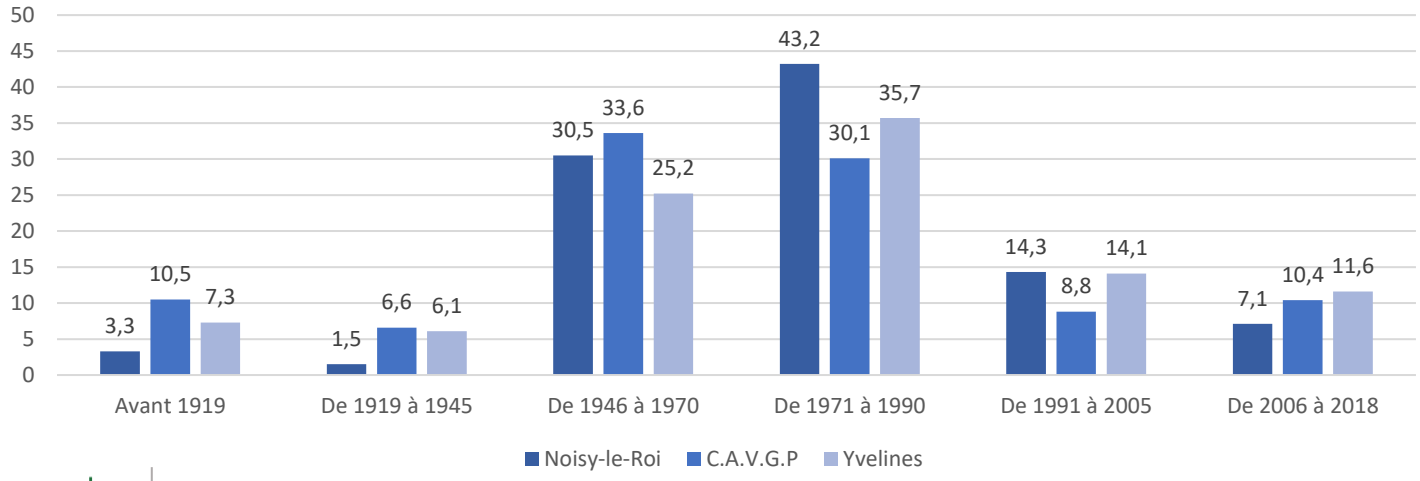
La proportion de résidences principales réalisées entre 1971 et 1990 sur la commune (43,2 %) est supérieure aux moyennes de la CAVGP et des Yvelines avec respectivement 30,1 % et 35,7 %. En moyenne, les logements ne sont pas vraiment plus récents dans la commune de Noisy-le-Roi qu'à l'échelle de la CAVGP et des Yvelines. Pour les logements construits avant la guerre, les logements très anciens et anciens correspondent à la moyenne du département, même si Versailles Grand Parc se distingue avec des logements très anciens plus nombreux en pourcentage de son parc de logements.

Résidences principales en 2021 selon la période d'achèvement



Source : INSEE

Comparaison des résidences principales selon la période d'achèvement (%)



2. Les logements

C) Les caractéristiques du parc de logements

e) Statut d'occupation des résidences principales

A Noisy-le-Roi, 73,5 % des ménages sont propriétaires de leur logement. La prépondérance des propriétaires peut s'expliquer en partie par la typologie des logements de la commune.

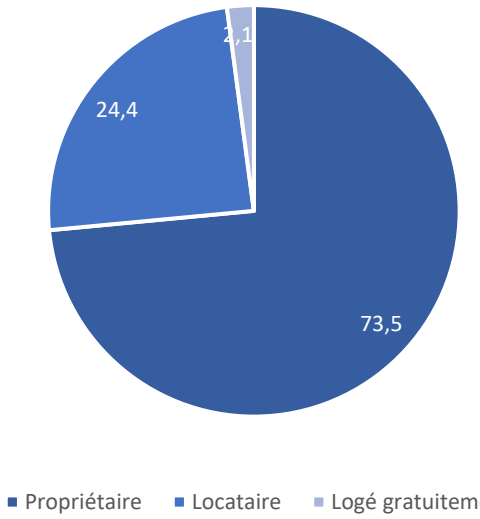
Environ 24,4 % des ménages de la commune sont en revanche locataires et 2,1 % sont logés gratuitement.

Les propriétaires restent en moyenne plus longtemps dans leur logement ce qui peut expliquer en partie le faible renouvellement de la population.

Comparaison avec la CA Versailles Grand Parc (CAVGP) et le département des Yvelines :

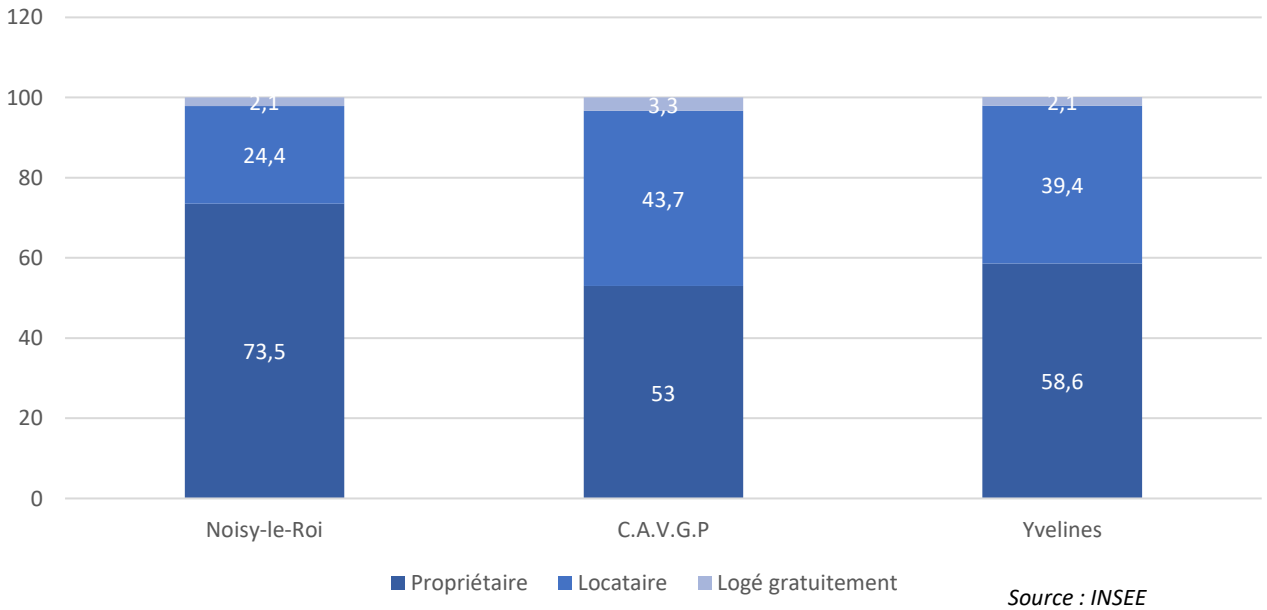
La part des logements occupés par des propriétaires est sur représentée par rapport aux moyennes de la CAVGP (+20,5 points) et des Yvelines (+14,9 points). A contrario, la part des locataires est environ 2 fois inférieure dans la commune par rapport à la CAVGP et un peu moins des Yvelines.

Statut d'occupation des résidences principales dans la commune en 2021



Source : INSEE

Comparaison du statut d'occupation des résidences principales en 2021 (%)



Source : INSEE

2. Les logements

C) Les caractéristiques du parc de logements

f) Le parc de logements sociaux

En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de construction de logements sociaux ont été renforcées.

Les communes de plus de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % de logement social, calculé par rapport aux résidences principales, d'ici 2025.

Au 1er juillet 2023, le nombre de logements sociaux dans la commune de Noisy-le-Roi est de 465 unités.

Le parc locatif social se compose de la manière suivante :

- Un peu plus de 20% de logements avec une pièce, soit 99 logements (dont 59 studios à la Résidence Autonomie les Jardins de Noisy)
- Environ 25% de logement avec deux pièces, soit 119 logements.
- Environ 23% de logement avec trois pièces, soit 107 logements.
- Environ 23% de logements avec quatre pièces, soit 106 logements.
- Environ 8% de logements avec cinq pièces, soit 34 logements.

En 2023, les logements locatifs sociaux (LLS) représentent environ 13,5% du parc de logement total. Pour l'heure, la commune n'atteint donc pas la part de LLS imposée.

Néanmoins, plusieurs projets sont, actuellement, en cours ou à venir, et vont ainsi pouvoir augmenter le nombre de logements sociaux sur le territoire communal :

- La rénovation de la Résidence Autonomie Les Jardins de Noisy.
- La livraison courant 2023 de 21 logements sociaux dans le quartier du centre-ville.
- La livraison de 9 logements sociaux également en 2023 dans le quartier du Parc.

Enfin, un projet de construction de logements sociaux est également prévu au sein du quartier Montgolfier. D'après le contrat de mixité sociale, il est attendu la livraison de 534 logements mixtes (avec environ 40% de logements sociaux).

3. Les activités économiques

A) Le nombre d'emplois

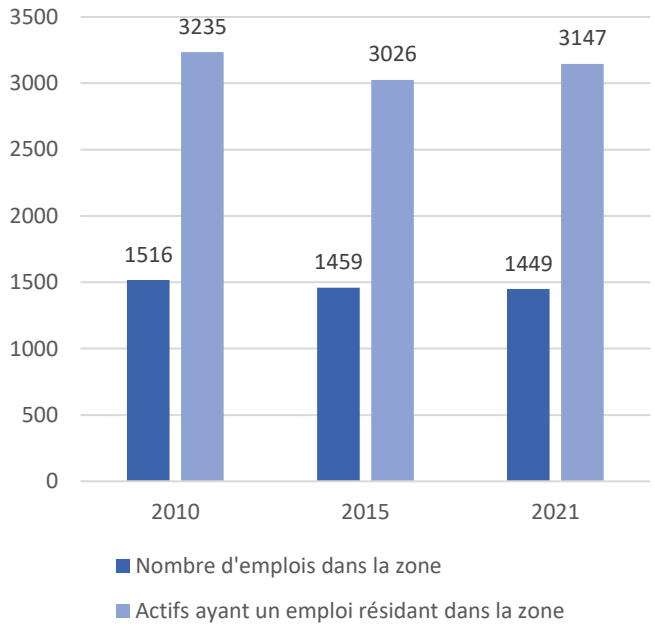
Au sein de la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, la commune de Noisy-le-Roi représente un petit pôle d'emplois.

En 2021, la CAVGP représente environ :

- 123 400 emplois
- 23 390 établissements économiques
- 36 000 étudiants

En 2021, la commune de Noisy-le-Roi accueille environ 1 449 emplois sur son territoire (donnée INSEE). L'indicateur de concentration d'emplois est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. L'indicateur de concentration d'emploi à Noisy-le-Roi est de 46 ce qui signifie qu'il existe environ 46 emplois sur le territoire pour 100 actifs occupés qui résident dans la commune. Il est à noter que l'indicateur est en légère diminution depuis 2015, ce qui s'explique d'une part par une légère augmentation du nombre d'actifs et d'autre part, par une légère diminution du nombre d'emplois à Noisy-le Roi.

Emploi et activité à Noisy-le-Roi sur la période 2010 -2021

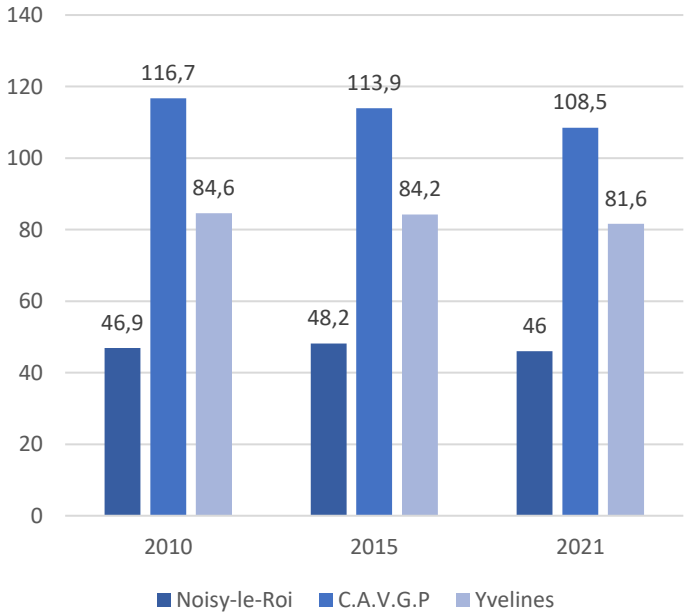


Source : INSEE

Comparaison avec la CA Versailles Grand Parc et le département des Yvelines :

L'indicateur de concentration d'emploi de la commune est bien inférieur à celui de la CA Versailles Grand Parc (-62,5 points). Il est également inférieur à celui des Yvelines (-35,6 points).

Indicateur de concentration d'emploi de 2008-2019



Source : INSEE

3. Les activités économiques

B) Les secteurs d'activités des établissements

En 2021, la commune compte environ 210 établissements sur le territoire. Ces établissements sont principalement dans les secteurs suivants :

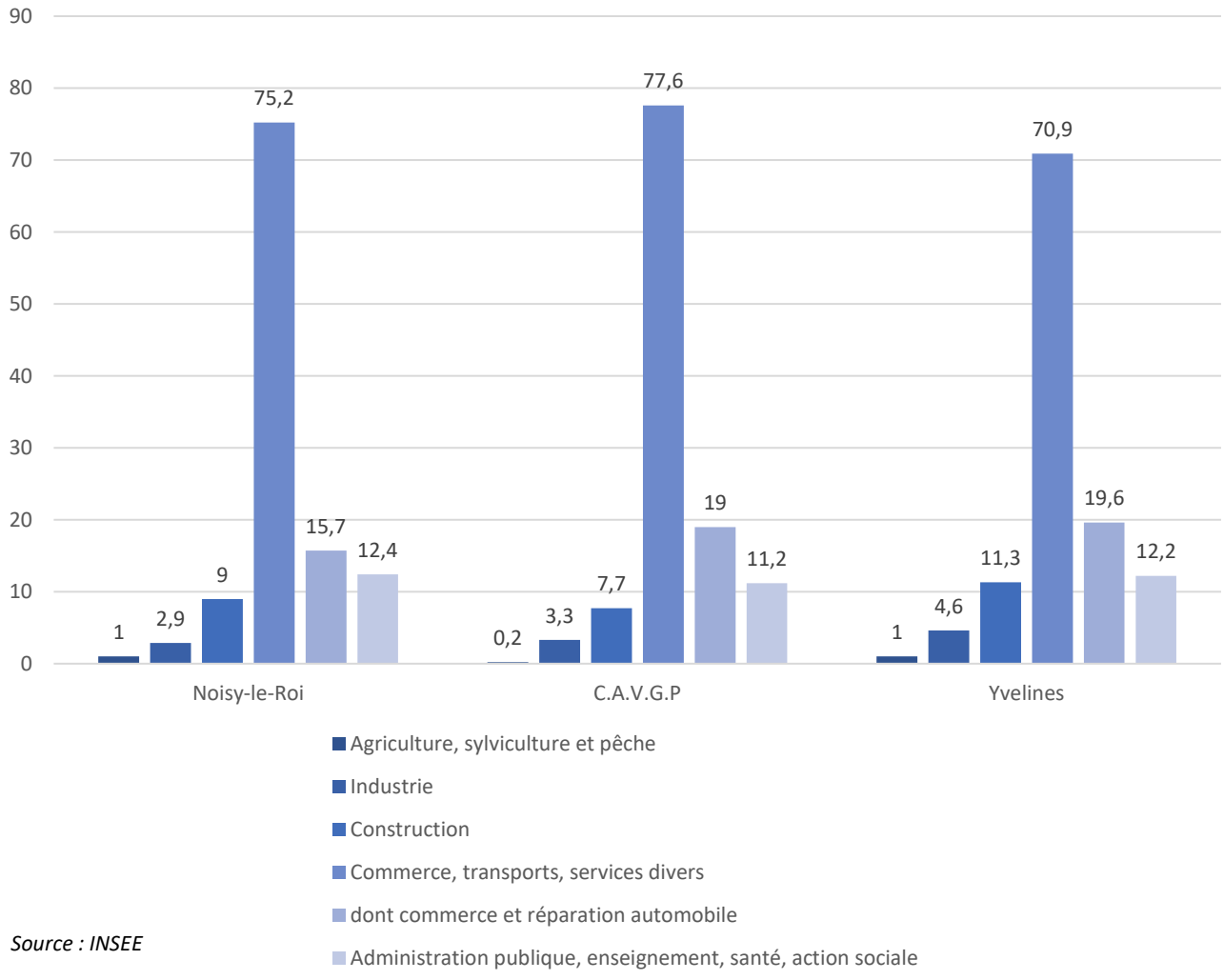
- 75,2 % sont des activités de commerces, transports, services divers ;
- Environ 12,4% sont des administrations publiques, enseignement, santé, ….

La part des établissements liés à ces deux secteurs représente environ 87,6 % des établissements implantés sur la commune.

Comparaison avec la CA Versailles Grand Parc et le département des Yvelines :

Si la plupart des secteurs d'activités sont relativement similaires, seuls les établissements de type commerce et réparation automobile (15,7) %) sont sous représentés à Noisy-le-Roi en comparaison avec la CA Versailles Grand Parc (19 %) et le département des Yvelines (19,6 %).

Comparaison des établissements par secteurs d'activité en 2021 (%)



Source : INSEE

3. Les activités économiques

C) Les zones d'activités économiques (ZAE)

Spatialement, le tissu économique de Noisy-le-Roi se répartit principalement au sein du secteur Burocampus, à proximité de la gare.

Au total, les espaces strictement dédiés à l'activité représentent environ 10 000 m² de bureaux et activités légères.

Cet espace accueille aujourd'hui 70 entreprises pour un total d'environ 410 emplois.

De fait, les principaux établissements employeurs du territoire sont :

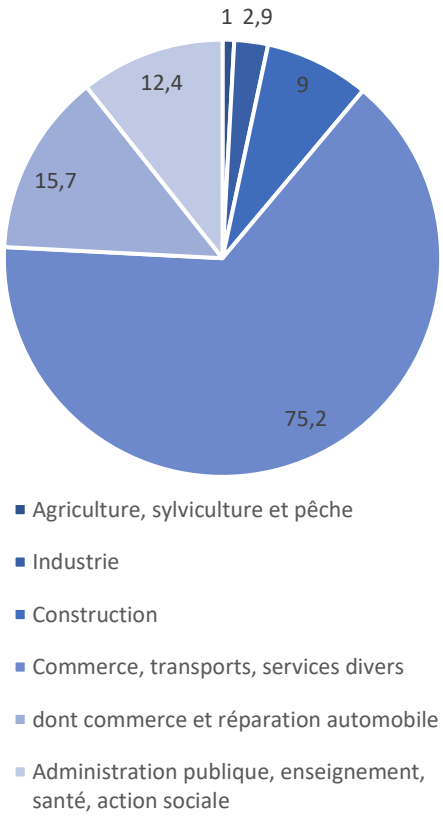
- IDF THERMIC
- BATIPLUS
- REFLEX
- TOMTOM
- TELEMATICS

Localisation centre d'affaires Burocampus

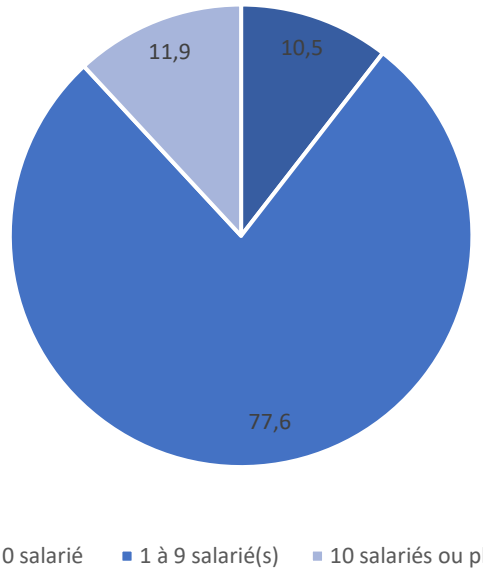


Source : Google Maps 2023

Répartition par secteurs d'activité en 2021 (%)



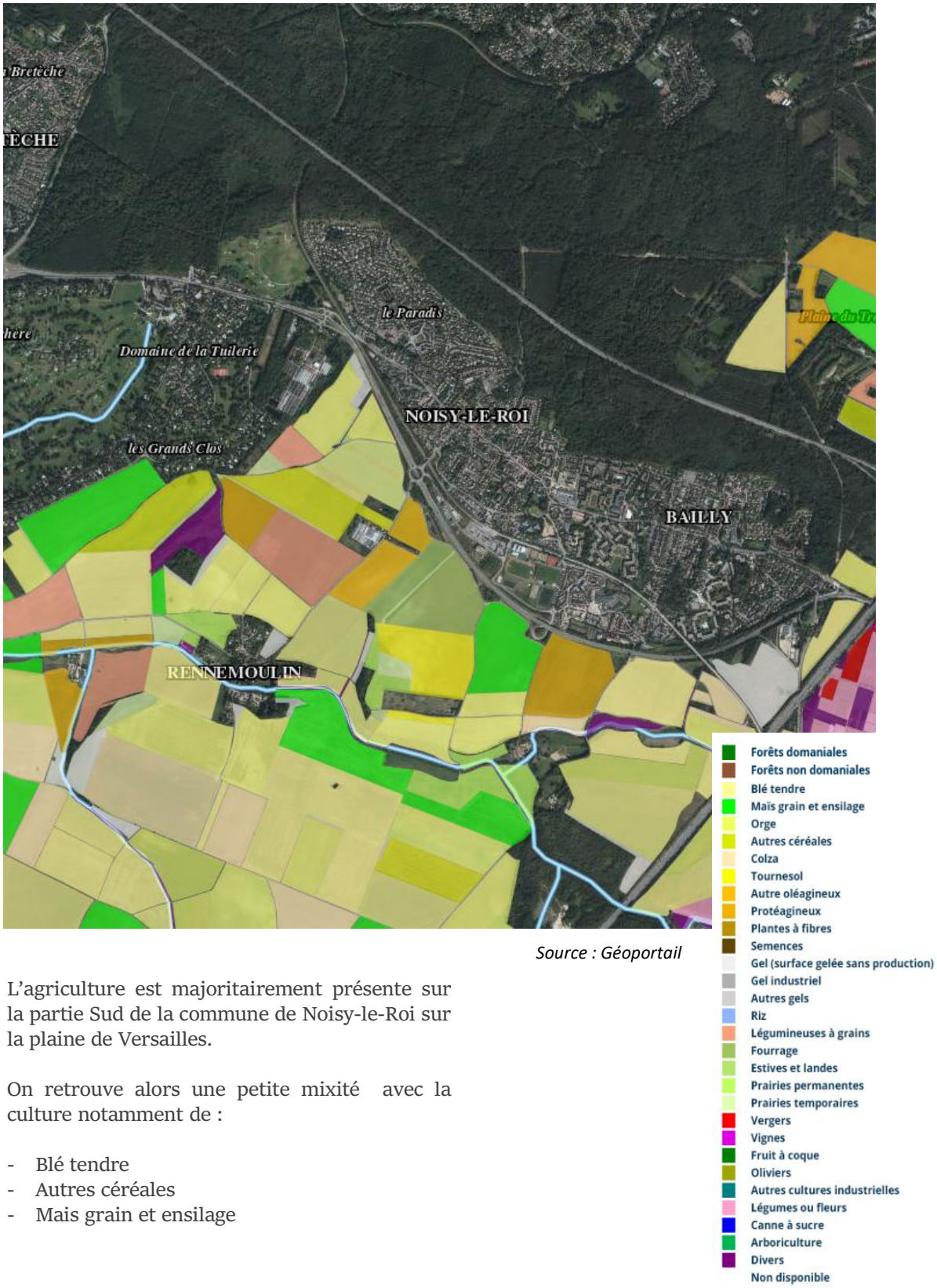
Répartition des établissements par taille en 2021 (%)



Source : Insee

3. Les activités économiques

D) L'activité agricole



Source : Géoportail

L'agriculture est majoritairement présente sur la partie Sud de la commune de Noisy-le-Roi sur la plaine de Versailles.

On retrouve alors une petite mixité avec la culture notamment de :

- Blé tendre
- Autres céréales
- Mais grain et ensilage

Etat initial de l'environnement

Sommaire

1. Les caractéristiques physiques du territoire 90

A) Le contexte climatique
B) La composition du sol et du sous-sol
C) La topographie
D) Le contexte hydrique et hydrologique

2. Les unités de cohérence territoriale 94

A) Les paysages
B) Les espaces verts
C) Les zones humides
D) La trame verte et bleue

3. La biodiversité et les continuités écologiques 106

A) La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
B) La faune et la flore

4. Les risques et nuisances 114

A) Les nuisances phoniques
B) La qualité de l'air et la pollution atmosphérique
C) Les risques naturels et technologiques

5. Les réseaux techniques urbains 119

A) La gestion des déchets
B) La production et la distribution d'eau potable
C) L'assainissement
D) Les réseaux numériques et communications électroniques

6. La transition énergétique 124

A) L'évolution de la consommation énergétique
B) Le potentiel énergétique
C) Les ilots de chaleur urbains

7. Les secteurs destinés à un changement d'usage 132

1. Les caractéristiques physiques du territoire

A) Le contexte climatique

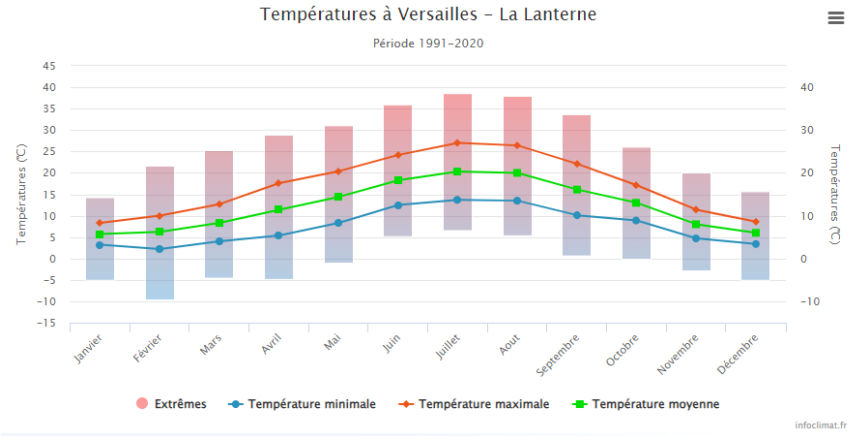
Introduction, contexte :

La lutte contre le changement climatique en France repose sur plusieurs lois, plans et initiatives visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre, promouvoir les énergies renouvelables et encourager des comportements plus durables. Les principales lois marquantes dans ce domaine sont : Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (2015), Plan Climat (2017), Loi Énergie-Climat (2019), Loi Climat et Résilience (2021)

Noisy-le-Roi bénéficie d'un climat tempéré, de type océanique dégradé en raison de son éloignement du littoral. Le climat est donc globalement doux, marqué par des hivers assez pluvieux et des étés frais et relativement humides. Les épisodes orageux sont peu nombreux et majoritairement concentrés durant l'été.

Etude des températures

D'après les relevés de la station de Versailles – La Lanterne, la plus proche, la température moyenne annuelle observée est de 12,3 °C. La température moyenne minimale est de 7,5 °C (les mois les plus froids étant janvier et février avec une moyenne respective de 5,7°C et 6,2 °C) et la moyenne maximale atteint 17,2 °C (les mois les plus chauds étant juillet et août avec une moyenne de 20,1 °C). Les écarts de température sont donc relativement modérés tout au long de l'année.

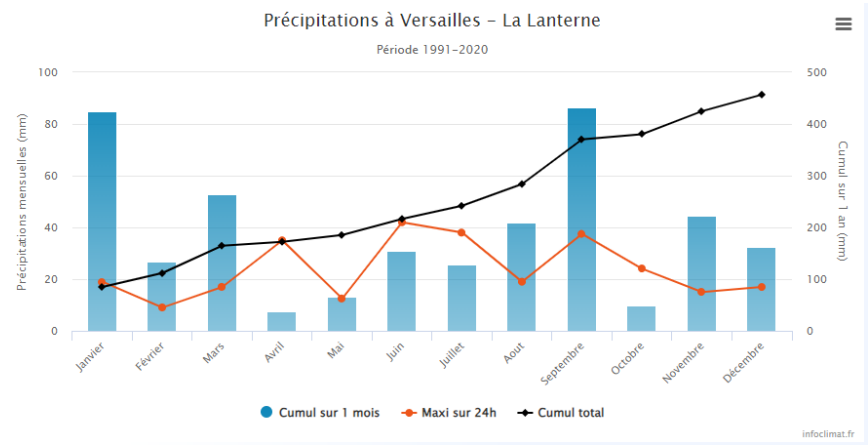


Source : Infoclimat.fr

Etude des précipitations

Le graphique ci-contre montre que les précipitations sont assez irrégulières tout au long de l'année, avec des deltas allant jusqu'à 76,7 mm entre deux mois (septembre – octobre).

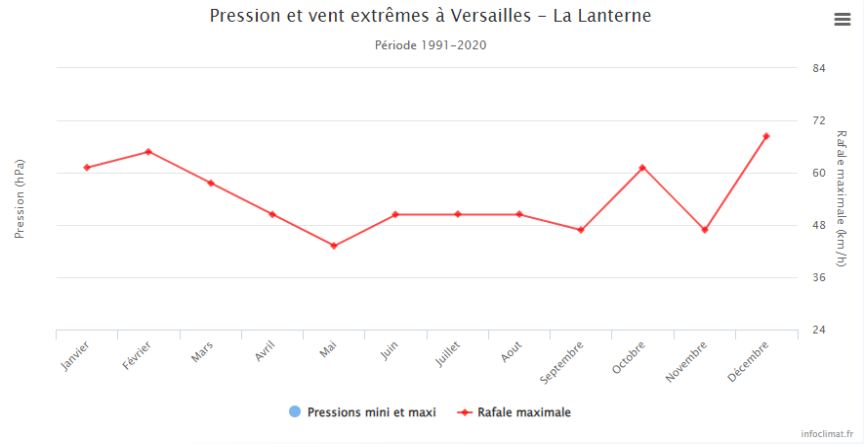
Avec une moyenne annuelle de 457 mm/an, les mois les plus arrosés sont les mois de janvier et septembre avec une moyenne de 85 et 86,5 mm/an. Les mois les plus secs sont les mois d'avril et octobre avec 7,5 et 9,8 mm/an.



Source : Infoclimat.fr

Étude des vents

S'agissant des rafales, la maximale a été enregistrée en décembre à 68,4 km/h. Tout au long de l'année, les rafales sont comprises entre 46,8 km/h et 68,4 km/h.



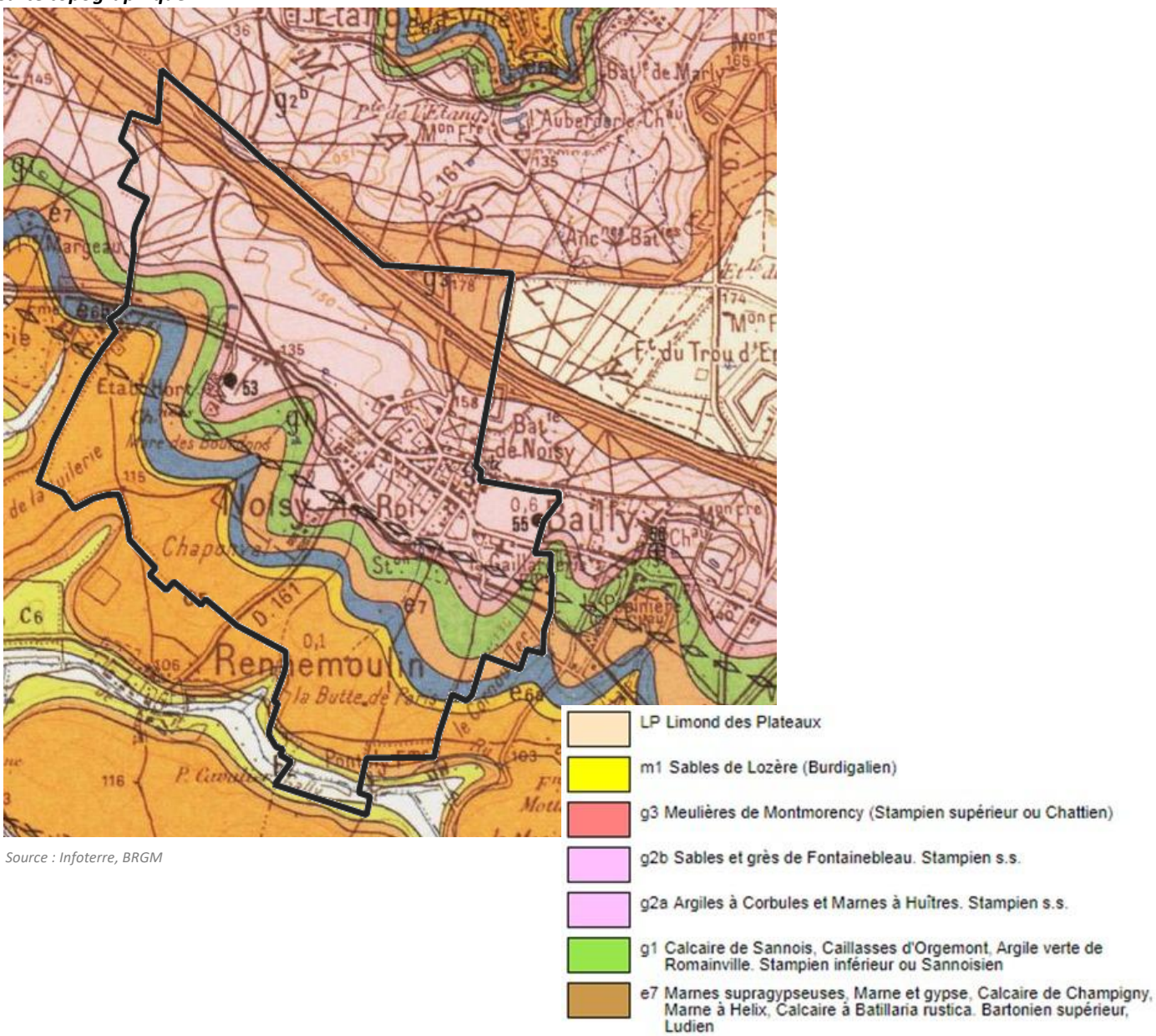
Source : Infoclimat.fr

1. Les caractéristiques physiques du territoire

B) La composition du sol et du sous-sol

La commune de Noisy-le-Roi se situe sur la rive droite de la vallée du ru de Gally, cuvette synclinale autour de laquelle les processus d'érosion récents, ont dégagé une large et ample vallée dont Versailles est le seuil : la Plaine de Versailles. La géologie du bassin du ru de Gally est marquée par l'édifice de couches staminodes et de l'éocène, entaillées par le ruisseau qui coule sur la craie sous-jacente. Les vallées sont marquées par la présence de marnes et caillasses et du calcaire grossier lutécien.

Carte topographique



Source : Infoterre, BRGM

1. Les caractéristiques physiques du territoire

C) La topographie

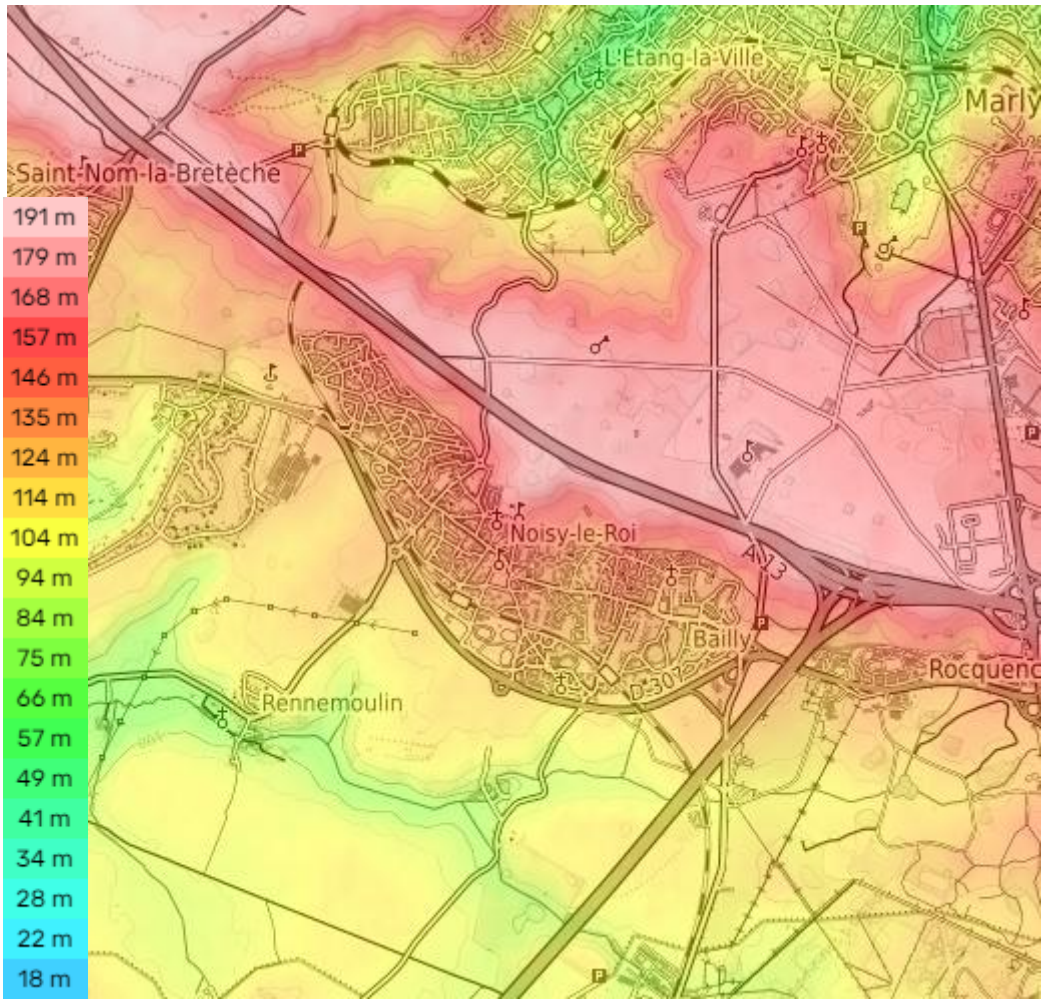
Le territoire communal s'étend entre le versant Sud de la forêt de Marly et la dépression du Val de Gally (soit une dénivellation). La forêt occupe les pentes les plus fortes avec comme point culminant, à plus de 190 m d'altitude, l'emplacement de l'ancienne batterie de Noisy-le-Roi, établie au sommet d'un promontoire qui donne naissance aux trois talwegs principaux qui s'ouvrent :

- à l'Est, sur Bailly,

- au centre, sur Rennemoulin (CD 116)

- à l'Ouest, sur le fond de Chaponval.

Carte topographique



Source : TessaDEM

1. Les caractéristiques physiques du territoire

D) Le contexte hydrique et hydrologique

Le réseau hydrographique est représenté localement par le ru de Gally en limite communale au Sud. Il est bordé d'arbres ou d'arbustes avec une végétation propre aux milieux humides.

Le ru de Gally est un ruisseau de 22 km de long, affluent de la rive droite de la Mauldre, qui coule dans le département des Yvelines, et donc sous-affluent de la Seine. Il prend sa source dans le parc de Versailles à l'est de la ferme de Gally, entre le Grand Canal et le parc du Grand Trianon. Ce ru draine la plaine de Versailles et son bassin versant couvre 120 km^2 sur lesquels vivent 200 000 habitants.

Un projet de renaturation du ru de Gally a fait l'objet d'une enquête publique en 2017. Approuvé par les riverains et aujourd'hui engagé, le projet a pour objectif de protéger les habitants des crues, de retrouver une biodiversité, de restaurer la qualité de l'eau et de revaloriser la fonction paysagère du ru.

Le ru de Gally : chiffres clés



Source : HYDREAULYS

Les aménagements portent sur le tracé du lit (création de méandres), l'aménagement des berges et la recréation de la ripisylve (plantation d'une végétation aquatique diversifiée à vocation d'auto-épuration afin d'aider la rivière à pomper la pollution présente dans l'eau).

Dès le Xe siècle, le ru de Gally a vu son tracé bouleversé dans le but de le rendre plus rectiligne afin de faciliter les travaux agricoles. Si elles étaient pratiques pour l'activité humaine, ces modifications ont perturbé l'écosystème du ruisseau. Outre une pollution accrue, cette chenalisation à outrance a augmenté les risques d'inondation. HYDREAULYS s'est donné pour objectif de redonner une forme naturelle au ru de Gally. Ce faisant, une plus grande biodiversité devrait pouvoir être observée. Les poissons, notamment, qui ont besoin d'habitats spécifiques pour se nourrir et se reproduire, pourront faire leur retour lorsque leur écosystème naturel sera restauré.

Il existe aussi de l'hydrologie souterraine entre la forêt de Marly et la plaine, traversant la zone urbaine.

L'hydrographie à Noisy-le-Roi



Source : Géoportail

2. Les unités de cohérence territoriale

A) Les paysages

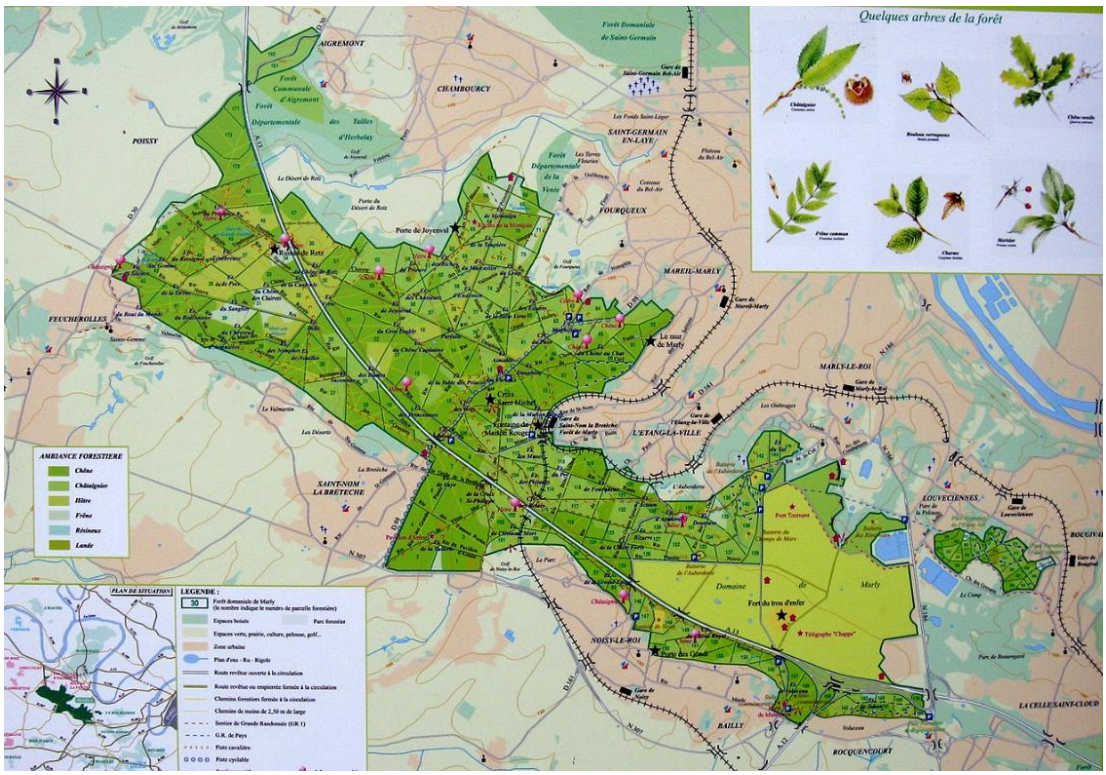
Noisy-le-Roi se distingue par ses différents paysages très marqués. Elle est en effet encadrée:

- Au Nord par la Forêt de Marly
- Au Sud par la Plaine de Versailles



<u>La Forêt de Marly</u>

Elle occupe la limite Nord de l'agglomération jusqu'au rebord du plateau. D'une masse dense et homogène, elle marque les limites du site. Cette forêt constitue le reliquat d'un immense massif boisé aujourd'hui fractionné qui ceinturait la région parisienne et réunissait les forêts de Marly, Saint-Germain-en-Laye, Rambouillet, Compiègne et Fontainebleau. Appelée « forêt de Cruyé » jusqu'au XVIIIe siècle, la forêt s'étend aujourd'hui sur 2000 hectares et est majoritairement composée de chêne rouvre (55% de la surface en futaie ou en taillis sous futaie) ainsi que de hêtres et de châtaigniers. Elle est gérée par l'Office National des Forêts qui est chargé de son entretien : coupes, gestion et régénération des peuplements, travaux sylvicoles, mise en valeur et accueil du public... et a été répertoriée à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 2).



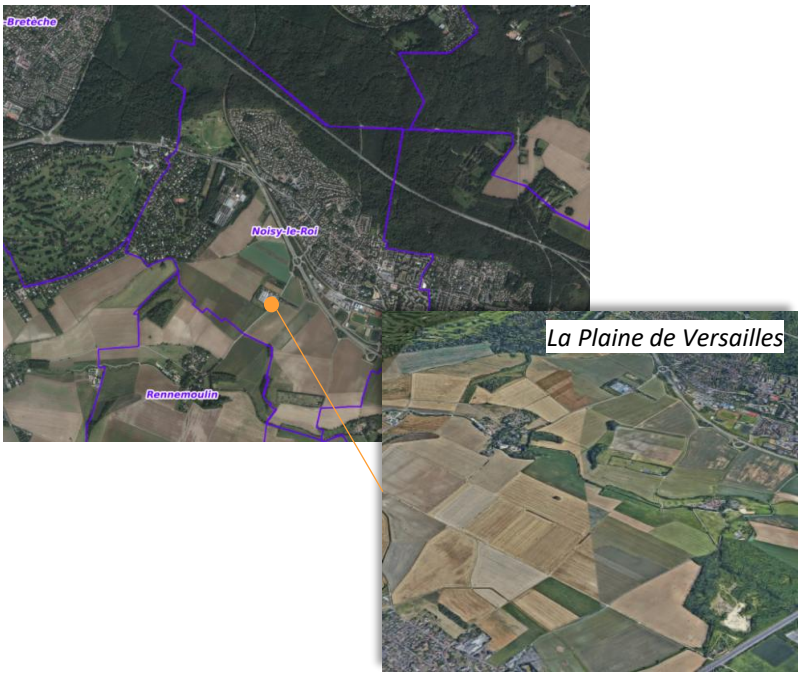
Source : panneau ONF de la forêt domaniale de Marly

2. Les unités de cohérence territoriale

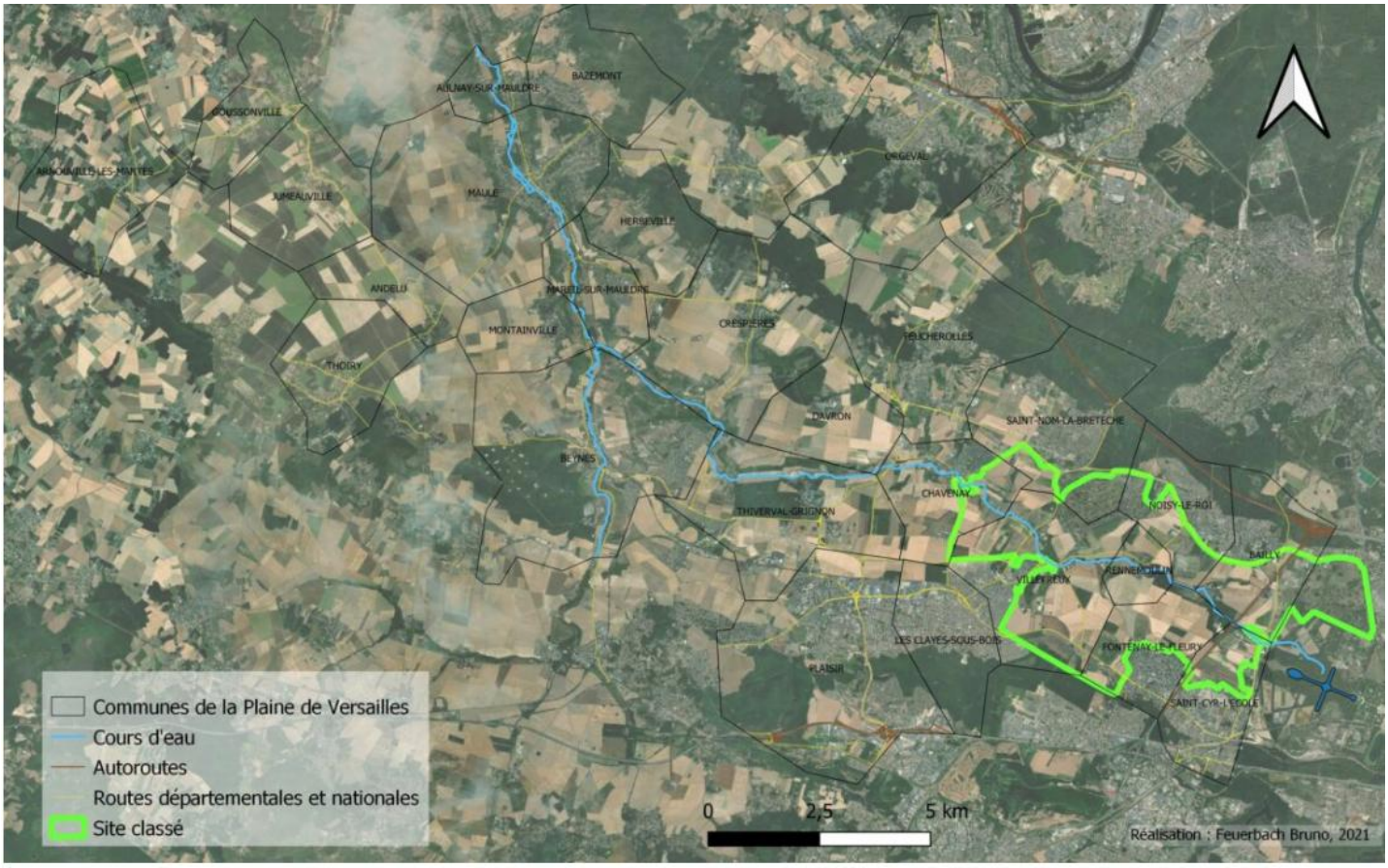
A) Les paysages

La Plaine de Versailles

La commune de Noisy-le-Roi, en balcon sous la forêt, s'ouvre entièrement au Sud de la plaine agricole, paysage ouvert jusqu'au pied du coteau de la « rive » opposée. Principalement occupée par des
cultures céréalières, elle est « balisée » de remises, bosquets, alignements d'arbres qui marquent les distances et la profondeur du paysage.
La plaine de Versailles a été classée au titre des sites naturels remarquables le 7 juillet 2000. Elle correspond sensiblement à la vallée du ru de Gally et a aussi été dénommée autrefois « val de Gallie». Elle recouvre 2 650 hectares et concerne 10 communes : Bailly, Noisy-le-Roi, Saint-Nom-la-Bretèche, Chavenay, Villepreux, Rennemoulin, Fontenay-le-Fleury, Saint-Cyr-l'Ecole, Rocquencourt et Versailles.



Délimitation du site classé de la Plaine de Versailles



2. Les unités de cohérence territoriale

A) Les paysages

Enfin, le golf de Noisy-le-Roi constitue aussi l'un des éléments paysagers structurants de la commune. Situé à l'Ouest de la commune, il constitué majoritairement de pelouses et permet le déplacement de la faune. Un travail avec le golf sur la gestion des pelouses est à entretenir afin de permettre à cet équipement de jouer un rôle important dans la trame verte locale.



Le Golf de Noisy-le-Roi

Il est également important de noter que la totalité du territoire de la commune de Noisy-Ie-Roi est compris dans le « Périmètre de Protection du Château de Versailles et des Trianons » (dit « Trou de serrure ») défini par le décret du 15 octobre 1964. Ce périmètre a pour but de préserver l'environnement immédiat du Domaine de Versailles. A ce titre, tout projet d'aménagement urbain doit être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Golf de Noisy-le-Roi



Source : Golf de Noisy-le-Roi

2. Les unités de cohérence territoriale

B) Les espaces verts

La commune de Noisy-le-Roi profite d'un patrimoine naturel de qualité, située entre la plaine de Versailles et la Forêt de Marly. Des prairies naturelles sont donc protégées pour préserver la faune qui y évolue, notamment le long de la forêt, sur 5 mètres de large. Cet espace indispensable est une zone de transition vers un environnement plus urbain.



Source : commune de Noisy-le-Roi

Au sein de l'entité urbanisée, des espaces verts sont aussi aménagés et viennent marquer le territoire noiséen.

<u>Le Parc de la Roseraie</u>

Cette partie du parc, située au sud du château, fut aménagée en espace public en 1984.
À l'origine, ce parc de 7 193 m^2 comportait une roseraie, une prairie centrale dans l'axe du château et un espace abritant des réservoirs et l'ancien potager.
L'aménagement choisi a recréé le joyau de ce parc : la Roseraie.
Elle abrite également de magnifiques spécimens d'arbres aux essences diverses, et des plates-bandes de fleurs formant une symphonie de couleurs et de parfums.



Source : Espace Ville

2. Les unités de cohérence territoriale

B) Les espaces verts

D'autres espaces arborés viennent également verdir l'espace urbanisé de Noisy-le-Roi à l'image :

Du Bois carré :



Source : Google Maps

De la Place des Poètes :



Source : Google Maps

De la Place de la Forêt Cruyé:



Source : Espace Ville

2. Les unités de cohérence territoriale

B) Les espaces verts

Sur les espaces verts, les axes majeurs, les alignements et le dégagement des perspectives sont mis en valeur. Par ailleurs, les haies taillées laissent place aux haies libres.

Le fleurissement évolue avec un plan qui s'échelonne sur plusieurs années. L'utilisation des vivaces favorise la pérennité des plantes et de leur floraison d'une année sur l'autre. La composition des mélanges de tulipes et autres bulbes est réalisée par le service environnement de la commune. Sur les gazons, sont plantés chaque année des bulbes qui refleurissent tous les printemps.

La commune de Noisy-Le-Roi apporte également un soin particulier à l'entretien de son patrimoine arboré. Un recensement cartographié allié à une fiche de vie par sujet permet un suivi de pointe pour un entretien de haut niveau.

Ces arbres seront marqués sur la commune par une borne muni d'un flash code dirigeant directement sur la fiche de vie présente sur le site de la commune.

Enfin, un Plan de créations a été établi en 2022 afin de matérialiser les différents projets d'espaces verts à venir. Treize projets sont définis, parmi lesquels :



Source : commune de Noisy-le-Roi



Source : commune de Noisy-le-Roi

2. Les unités de cohérence territoriale

C) Les zones humides

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DRIEAT propose une cartographie des enveloppes d'alerte zones humides. Quatre niveaux de zones humides sont identifiés, où la classe D est la zone en eau.

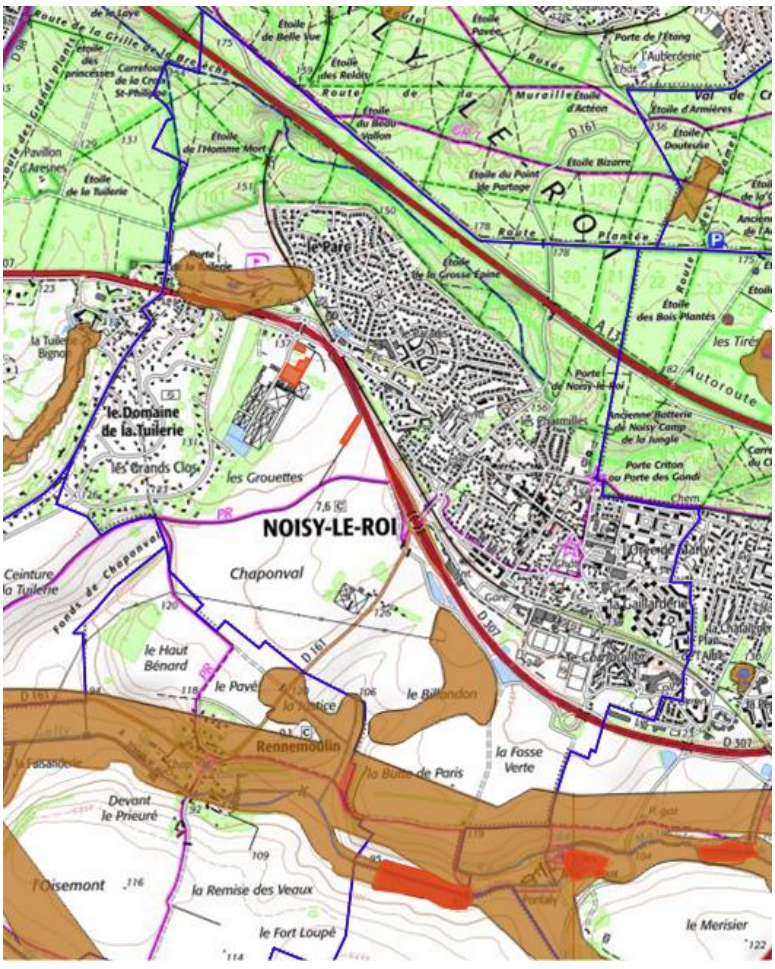
Sur la commune de Noisy-le-Roi, trois secteurs de zone humide de classe B sont identifiés:

- Au niveau du golf de Noisy-le-Roi
- Dans la Plaine de Versailles
- Autour du ru de Gally

Les zones de classe B sont définies comme étant des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

On observe également quelques zones éparses classées A, à l'extrême Sud de la commune et à proximité de la D307. La classe A définissant les zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.

Carte des zones humides



Source : DDT 78 (Direction Départementale des Territoires des Yvelines)

2. Les unités de cohérence territoriale

D) La trame verte et bleue

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France, créé par les lois Grenelle et adopté le 21 octobre 2013, est un schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels).

Les continuités écologiques :

Réservoir de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité correspondent à des milieux « naturels » ou plus généralement semi-naturels, c'est-à-dire largement influencés par les activités humaines, dans lesquels la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables au maintien des espèces (reproduction, alimentation, repos…) y sont réunies (présence de populations viables). Sur le territoire de Noisy-le-Roi, la forêt de Marly fait office de réservoir de biodiversité.

Lisière urbaine des bois de plus de 100 ha

Au regard du SDRIF, actuellement en révision, les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Cours d'eau et canaux fonctionnels

La trame bleue de Noisy-le-Roi est essentiellement composée du Ru de Gally qui constitue un réel corridor écologique.

Les éléments fragmentant :

Ils correspondent aux obstacles et points de fragilité, créées le plus souvent par les infrastructures de transport, l'urbanisation ou les aménagements hydrauliques, situés sur les corridors et au sein des réservoirs de biodiversité. On distingue les obstacles qui ont un fort effet de coupure sur les continuités ou induisent une importante fragmentation de l'espace et les points de fragilité qui réduisent l'étendue des fonctionnalités de la continuité tout en la maintenant fonctionnelle pour les espèces les moins sensibles.

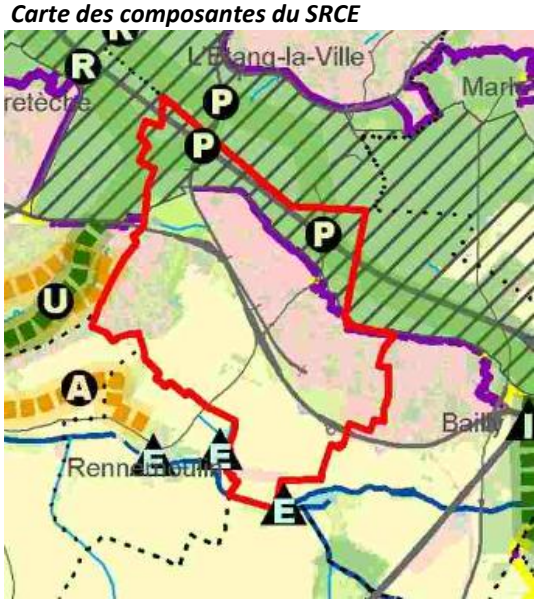
Obstacle de la sous-trame bleue :
Obstacle à l'écoulement

Point de fragilité :
Passage contraint au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire

Les éléments fragmentant à traiter prioritairement sont repérés sur la carte des objectifs du SRCE.

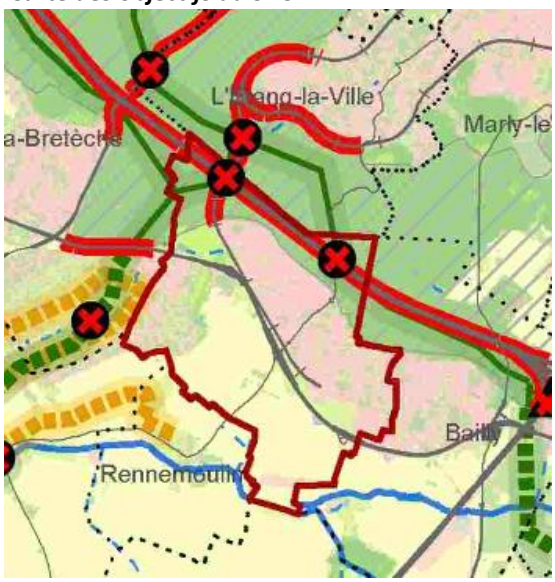
Point de fragilité des corridors arborés à consolider prioritairement
Passages contraint au niveau d'un ouvrage existant sur une infrastructure linéaire dont l'intérêt pour la faune doit être évalué et le cas échéant.

Carte des composantes du SRCE



Source : SRCE Ile-de-France

Carte des objectifs du SRCE



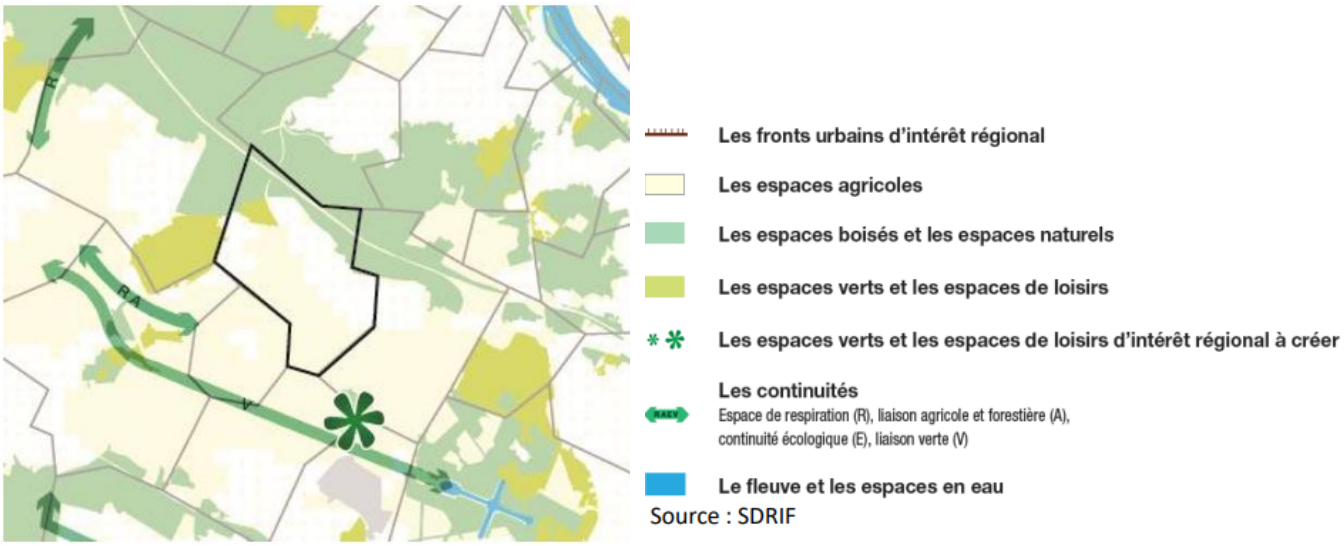
Source : SRCE Ile-de-France

2. Les unités de cohérence territoriale

D) La trame verte et bleue

Le Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)

La trame verte et bleue doit ainsi notamment prendre en compte le orientations présentes dans les différents documents supra-communaux, et notamment le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.



Source : SDRIF

Les principaux éléments qui ressortent du SDRIF sont les suivants :

Il convient de préserver les espaces boisés et espaces naturels présents sur la commune, notamment la forêt de Marly au Nord de la commune.
Les espaces agricoles, qui représentent environ 31% du territoire communale, doivent également faire l'objet d'une attention particulière. Enfin, il en est de même pour les espaces verts et les espaces de loisirs présents sur le territoire communal c'est-à-dire principalement le golf de Noisy-le-Roi.

2. Les unités de cohérence territoriale

D) La trame verte et bleue

La sous-trame arborée



Source : CAZAL

- Limites communales
- Voie ferrée
- Gare de Noisy-le-Roi
- Autoroute A13
- Route départementale RD307
- Espaces naturels (zone N du PLU 2010)
- Espaces Boisés Classés (PLU 2010)
- Bois et bosquets non inscrits en zone N
- Espaces boisés situés hors de la commune
- Alignements d'arbres ou haies

2. Les unités de cohérence territoriale

D) La trame verte et bleue

La sous-trame herbacée



Source : CAZAL

- Limites communales
- Voie ferrée
- Gare de Noisy-le-Roi
- Autoroute A13
- Route départementale RD307
- Prairies ou bandes herbacées
- Golf de Noisy-le-Roi
- Clairière dans la forêt de Marly

2. Les unités de cohérence territoriale

D) La trame verte et bleue

La sous-trame agricole



Source : CAZAL

- Limites communales
- Voie ferrée
- Gare de Noisy-le-Roi
- Autoroute A13
- Route départementale RD307
- Terres agricoles inscrites en zone A du PLU de 2010
- Parcelles agricoles inscrites en zone N
- Mosaïque agricole (prairires et cultures)
- Terres agricoles situées hors de la commune

3. La biodiversité et les continuités écologiques

A) La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

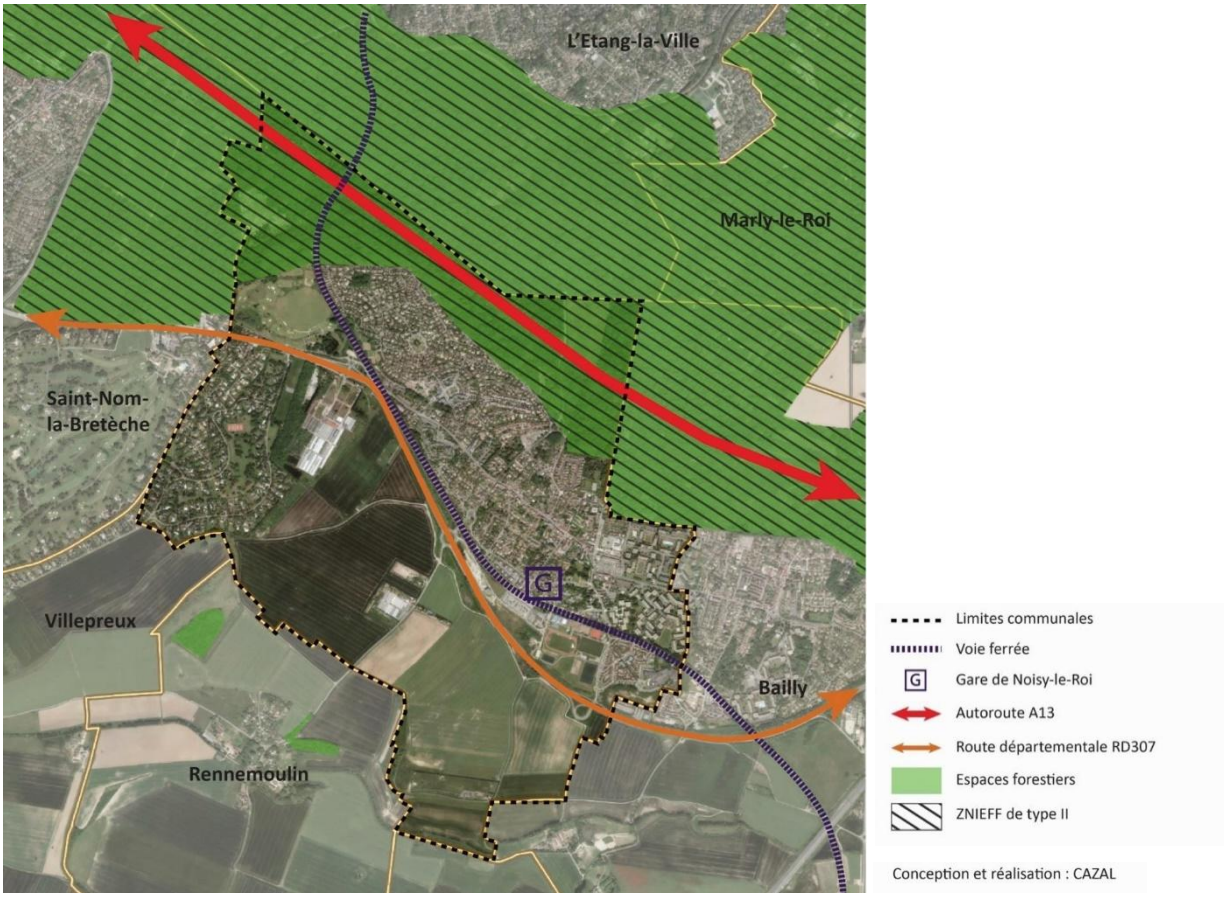
Les ZNIEFF ont le caractère d'un inventaire scientifique. La loi de 1976 sur la protection de la nature impose aux PLU de respecter les préoccupations d'environnement et interdit aux aménagements projetés de "détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier" à des espèces animales ou végétales protégées (figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'Etat). Pour apprécier la présence d'espèces protégées et identifier les milieux particuliers en question, les ZNIEFF constituent un élément d'expertise pris en considération par la jurisprudence des tribunaux administratifs et du Conseil d'Etat.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I sont donc des sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux ZNIEFF de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.
- Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut pas qu'une zone de type. II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

La forêt de Marly est inscrite à l'inventaire des ZNIEFF en tant que ZNIEFF de type II.

Les sites d'intérêt écologique



3. La biodiversité et les continuités écologiques

B) La faune et la flore

a) Les espèces de la sous-trame arborée

La sous-trame arborée est très importante sur le territoire communal. La forêt de Marly recouvre presque 1/5ème du territoire et accueille donc des espèces faunistiques et floristiques à préserver. L'étude intitulé « Restauration et valorisation pédagogique des trames vertes, des espaces biologiques remarquables et des espaces en friche » dresse un diagnostic des espèces sur le territoire.

Les espèces floristiques

Plusieurs espèces floristiques sont recensées dans la sous-trame arborée de Noisy-le-Roi. Tout d'abord, la forêt de Marly est une forêt de feuillu composée majoritairement de chênes et châtaigniers.

Il est constaté la présence de parisette. Il s'agit d'une plante herbacée vivant dans les bois tempérés. C'est une espèce déterminante de l'inventaire des ZNIEFF et elle est inscrite sur la liste rouge européenne des espèces menacées de l'UICN.

Des fougères femelles et des chênes pédonculés sont aussi présents sur le territoire. Le chêne pédonculé est une espèce non règlementée mais inscrite sur la liste rouge européenne et mondiale des espèces menacées de l'UICN.



Parisette à quatre feuilles
Source : Wikipédia



Chênes et châtaigniers de la forêt de Marly
Source : APPVPA

3. La biodiversité et les continuités écologiques

B) La faune et la flore

a) Les espèces de la sous-trame arborée

Les espèces faunistiques

Plusieurs espèces faunistiques des milieux arborés ont été recensés dans l'étude. On y trouve des mammifères terrestres, des oiseaux et des amphibiens.

Mammifères terrestres

La forêt de Marly accueille des chevreuils. Il s'agit d'un animal menacé et inscrit sur la liste rouge des mammifères continentaux de France métropolitaine. Il a besoin d'espaces boisés pour vivre et la forêt de Marly représente un habitat naturel important pour cette espèce.



Chevreuil
Source : INPN

Amphibiens

Les amphibiens ont besoin de mares et de zones humides pour se développer.

La forêt de Marly en abrite et la présence de rainettes verte est recensée sur le territoire. Les rainettes vertes sont des espèces protégées en France et déterminantes de l'inventaire ZNIEFF. C'est aussi une espèce évaluée sur plusieurs listes rouges, dont celle des amphibiens de France métropolitaine (INPN) et la liste rouge mondiale de l'UICN.



Rainette verte
Source : INPN

Oiseaux

Les oiseaux sont présents en nombre sur le territoire de Noisy-le-Roi et notamment dans la sous-trame arborée. Cette sous-trame est idéale car elle peut être utilisée comme habitat ou comme espace de relais. Plusieurs espèces règlementées sont recensées à Noisy-le- Roi.

3. La biodiversité et les continuités écologiques

B) La faune et la flore

a) Les espèces de la sous-trame arborée

Tout d'abord, le bouvreuil pivoine est inscrit sur liste rouge et est une espèce déterminante de l'inventaire ZNIEFF. De plus, la directive oiseaux a évalué cette espèce comme étant en déclin. C'est une espèce installée dans les espaces boisés avec un sous-bois dense. Le bouvreuil pivoine est donc une espèce menacée et règlementée à l'échelle nationale.



Bouvreuil pivoine
Source : Wikipédia

Le pic vert a aussi été recensé sur le territoire de Noisy-le- Roi. Il s'agit d'une espèce forestière liée aux boisements feuillus préférant les lisières et les clairières. C'est une espèce jugée stable par la directive oiseaux mais réglementée. Elle fait partie de la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire. Néanmoins, cet oiseau n'est pas déterminant de l'inventaire ZNIEFF à contrario du bouvreuil pivoine.



Pic vert
Source : Oiseaux.net

La chouette hulotte est un rapace nocturne vivant principalement dans les espaces boisés à proximité des maisons. L'espèce est inscrite sur les listes rouges mondiales et européennes de l'UICN. Elle est règlementée et protégée par la CITES qui correspond à la convention sur le commerce international des espèces de faune et de flore sauvages menacées d'extinction. La directive oiseau a évalué la population de la chouette hulotte entre 40 000 et 120 000 couples.



Chouette hulotte
Source : Oiseaux.net

Le Murin de Natterer est une chauve-souris de genre myotis. C'est un animal nocturne déterminante de l'inventaire ZNIEFF. C'est une espèce règlementée de par plusieurs conventions nationales et internationales.



Chauve-souris
Source : Oiseaux.net

3. La biodiversité et les continuités écologiques

B) La faune et la flore

b) Les espèces de la sous-trame herbacée

La sous-trame herbacée est importante sur le territoire. Les prairies et bandes enherbées accueillent des populations faunistiques et floristiques. L'étude intitulé « Restauration et valorisation pédagogique des trames vertes, des espaces biologiques remarquables et des espaces en friche » dresse un diagnostic des espèces sur le territoire.



Renoncule rampante
Source : INPN

Les espèces floristiques

Trois espèces floristiques sont recensées dans la sous-trame herbacée : la renoncule rampante, le cirse des champs et la cardamine des près.

La renoncule rampante est une plante vivace à fleurs herbacées. Elle pousse spontanément dans les jardins et les pâturages.

Le cirse des champs est une plante vivace que l'on retrouve principalement dans les prairies, sur les bords des chemins et des routes.



Cirse des champs
Source : Oiseaux.net

La cardamine des près est une plante herbacée vivace appartenant à la famille des brassicacées. On le retrouve principalement dans les prairies.

Ces trois espèces ne sont pas règlementées en France métropolitaine.



Cardamine des près
Source : Oiseaux.net

3. La biodiversité et les continuités écologiques

B) La faune et la flore

b) Les espèces de la sous-trame herbacée

Les espèces faunistiques

Plusieurs espèces faunistiques des milieux herbacées ont été recensées dans l'étude. On y trouve des mammifères terrestres, des reptiles et des insectes.

Le hérisson d'Europe est un mammifère omnivore et nocturne. On le retrouve principalement dans les enherbées à proximité des espaces urbains. Il s'agit d'une espèce protégée à l'échelle nationale puisqu'il est inscrit dans la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire.

Le lézard des souches est un reptile strictement protégé par la loi en France. En effet, c'est une espèce déterminante de l'inventaire ZNIEFF et il est inscrit dans la liste des amphibiens et reptiles protégés en France. C'est un animal préférant les hautes herbes.

Le machaon est un insecte lépidoptère qui affectionne les prairies fleuries. C'est une espèce déterminante de l'inventaire ZNIEFF mais qui reste non règlementée et non protégée en France.



Hérisson d'Europe
Source : INPN



Lézard des souches
Source : Wikipédia



Machaon
Source : INPN

3. La biodiversité et les continuités écologiques

B) La faune et la flore

c) Les espèces de la sous-trame agricole

La sous-trame agricole est importante. Les terres agricoles occupent 30% du territoire communal et accueille principalement une population faunistique.

La faune de la sous-trame agricole est composée exclusivement d'oiseau.

Le busard cendré est un rapace qui n'a pas vraiment d'habitat-type. On peut le retrouver dans les zones humides et dans les paysages découverts. Néanmoins, les zones agricoles représentent un idéal pour la nidification et la chasse. Il s'agit d'une espèce déterminante pour l'inventaire ZNIEFF et est règlementée et protégée par la CITES qui correspond à la convention sur le commerce international des espèces de faune et de flore sauvages menacées d'extinction. La directive oiseaux a évalué sa population entre 3800 et 5100 couples en France.

Le busard Saint-Martin appartient aussi à la famille des rapaces et affectionne les cultures, tout comme le busard cendré. Espèce évaluée en déclin par la directive oiseaux, elle est déterminante dans l'inventaire d'une ZNIEFF et protégée par la convention CITES.

Le bruant proyer est un oiseau préférant les zones rurales. Il est protégé et règlementé au même titre que le busard Saint- Martin et le busard cendré.



Busard cendré
Source : rapace.lpo.fr



Busard St-Martin
Source : INPN



Bruant proyer
Source : INPN

3. La biodiversité et les continuités écologiques

B) La faune et la flore

d) Les espèces de la sous-trame urbaine

La sous-trame urbaine abrite aussi quelques espèces faunistiques particulières, notamment des oiseaux protégés : le Rouge-queue noir, le Martinet noir et l'Hirondelle rustique..

Le Rouge-queue noir est un oiseau relativement stable au niveau de sa population. Il se développe de plus en plus dans les milieux urbains et fait l'objet d'une protection à l'échelle nationale.

Le Martinet noir fait aussi l'objet d'une protection à l'échelle nationale et est déterminant pour l'inventaire d'une ZNIEFF. Il affectionne particulièrement les villes et villages, d'où sa présence dans la sous-trame urbaine de Noisy-le-Roi.

L'Hirondelle rustique privilégie les villages pour sa nidification et préfère les zones dégagées pour chasser. Noisy-le-Roi est un terrain idéal pour cette espèce. C'est un oiseau protégé à l'échelle nationale et déterminant de l'inventaire ZNIEFF.

Enfin, au niveau de l'OAP Montgolfier, la présence d'espèces protégées (chiroptères, avifaune) a été relevée (GéoNat).



Rouge-queue noir
Source : rapace.lpo.fr



Martinet noir
Source : INPN



Hirondelle rustique
Source : INPN

4. Les risques et nuisances

A) Les nuisances phoniques

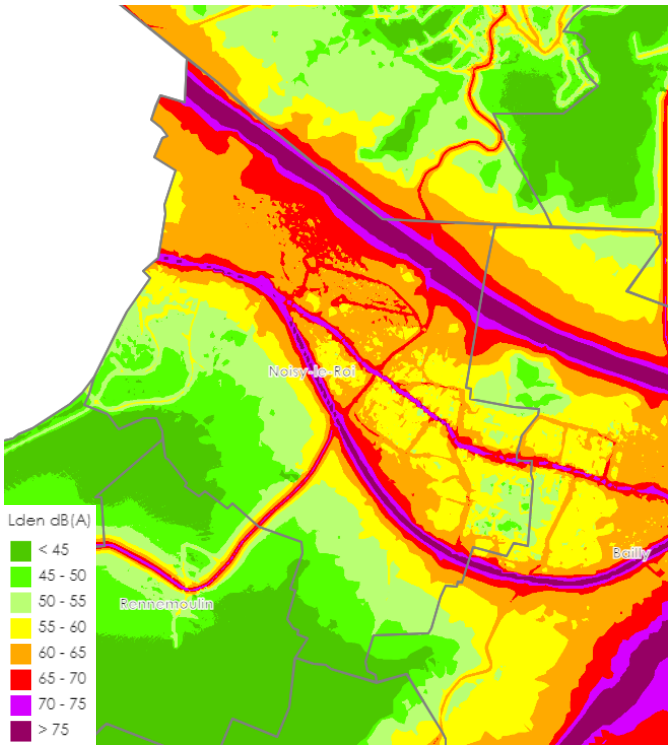
La RD 307 est la principale source de bruit répertoriée sur la commune (classement en type III, très bruyante).
Ce classement réglemente l'implantation et les caractéristiques acoustiques des bâtiments à usage d'habitation et d'équipements. Ainsi, les niveaux sonores mesurés en façade des habitations situées à proximité de la RD 307 ne peuvent dépasser, après travaux, les valeurs suivantes (Cf. délibération du 6 octobre 1994 prise par le Conseil Général des Yvelines concernant les routes départementales aménagées) :

- 65 dB de 8 h à 20 h
- 57 dB de 0 h à 5 h

L'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 détermine le classement des autres voies de la commune (RD 161, Rue André Le Bourblanc et Grande Ceinture Ouest ferroviaire).

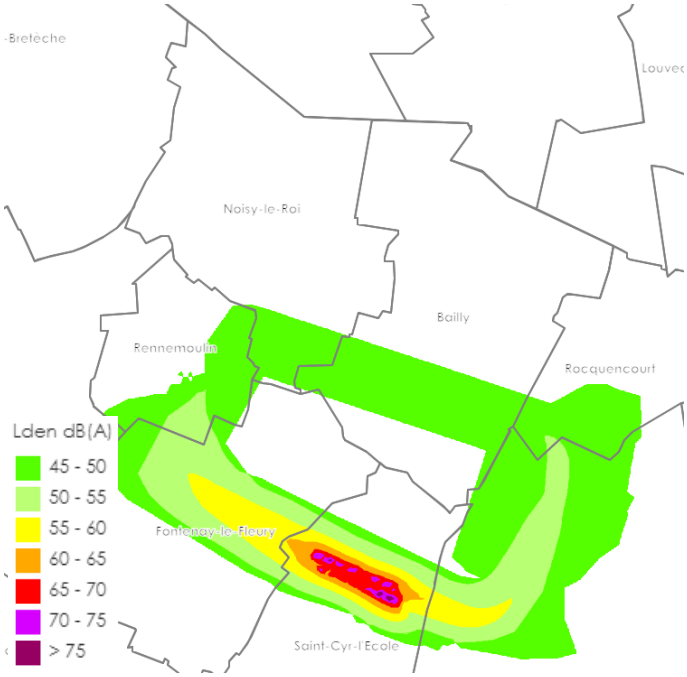
Une autre source de nuisances sonores concerne les avions de tourisme de l'aérodrome de Saint-Cyr l'Ecole et des hélicoptères des services publics. La commune est représentée à la CCE (Commission consultative de l'Environnement) de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole qui doit prochainement établir un nouveau plan d'exposition aux bruits (PEB) selon les nouvelles normes en vigueur, celui en vigueur n'ayant pas été réactualisé depuis 1985.

Carte des bruits routiers



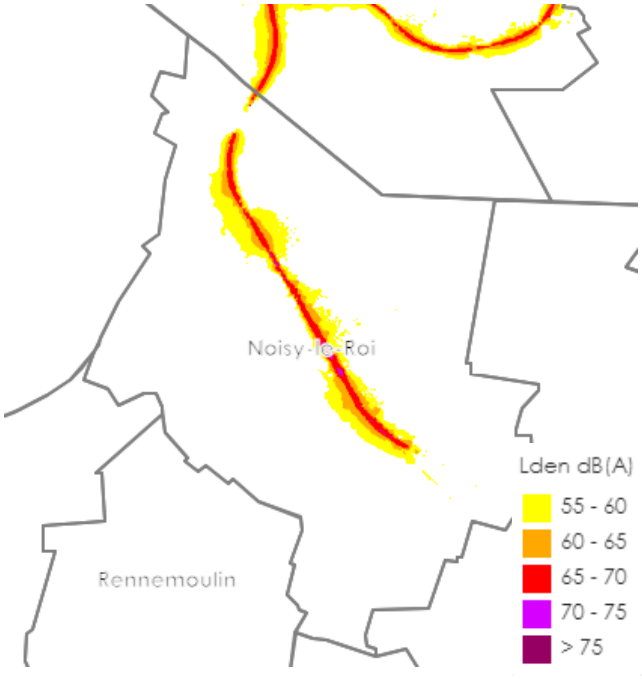
Source : Bruitparif

Carte des bruits aériens



Source : Bruitparif

Carte des bruits ferroviaires



Source : Bruitparif

4. Les risques et nuisances

B) La qualité de l'air et la pollution atmosphérique

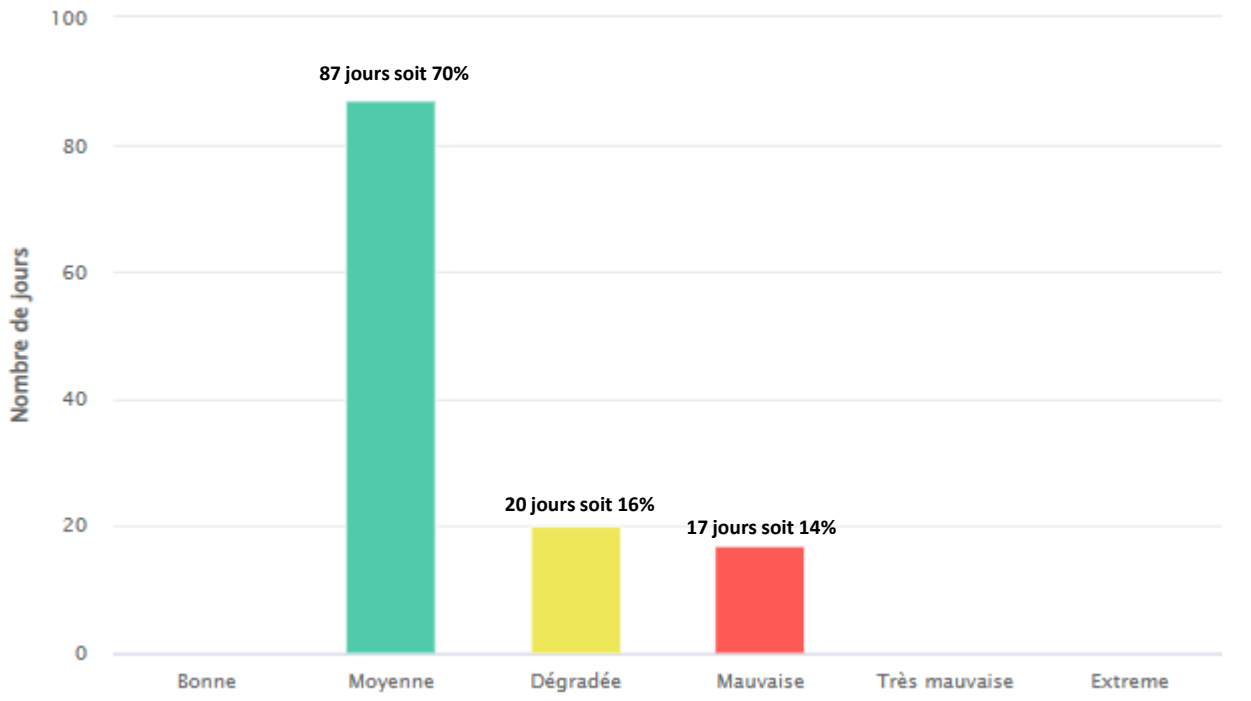
Les principales pollutions atmosphériques rencontrées en Île-de-France sont liées à des concentrations importantes de :

- dioxydes d'azote (NO2) ;
- particules fines (PM10) et (PM2,5) ;
- ozone (O3).

Un arrêté de la région Île-de-France en date du 04/03/2015 liste les communes de la région inscrites en « zone sensible à la qualité de l'air » ; la commune de Noisy-le-Roi est exclue de cette liste.

En effet, pour l'année 2025, selon les données de l'observatoire de la qualité de l'air en Île-de-France (AIRPARIF), on ne recense aucun épisode de dépassement des seuils règlementaires. La qualité de l'air de Noisy-le-Roi est considérée comme «moyenne » sur l'année 2025. L'historique des indices de AIRPARIF n'est disponible que pour l'année en cours.

Répartition annuelle de l'indice global par qualitatif



Source : Airparif mai 2025

4. Les risques et nuisances

C) Les risques naturels et technologiques

Le risque majeur résulte d'un événement potentiellement dangereux impactant une zone concernée par des enjeux humains, économiques et environnementaux. Il existe deux types de risques :

- les risques naturels : avalanche, feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, cyclone, tempête, séisme et éruption volcanique ;
- les risques technologiques : d'origine anthropique, ils regroupent les risques industriels, nucléaires, biologiques, liés aux ruptures de barrage.

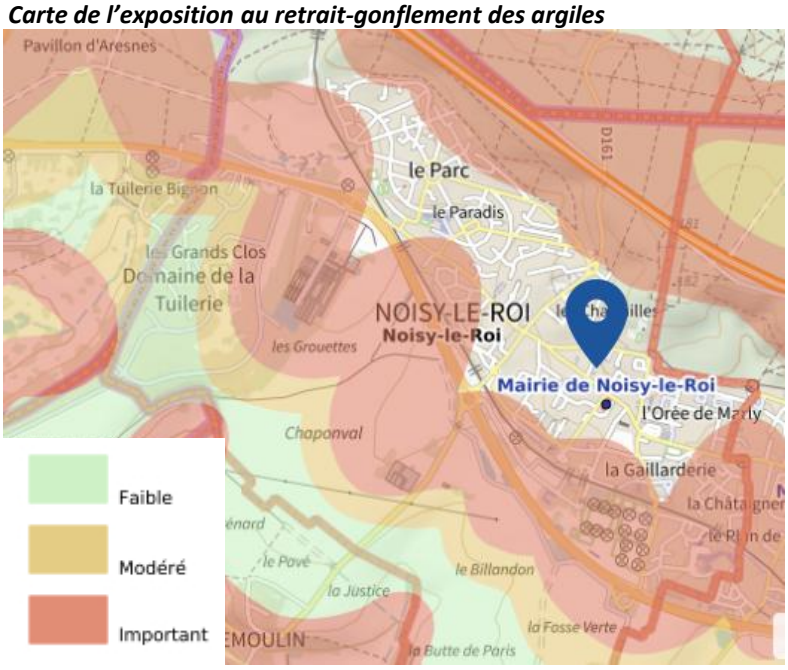
a) Les risques naturels

L'ensemble des communes de France ont fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle au titre de la tempête de 1999 sous l'intitulé « inondation et/ou coulée de boue ». Pour la commune de Noisy-le-Roi, un arrêté a été publié le 30 décembre au journal officiel.
Hormis ce cas particulier, la commune de Noisy-le-Roi a fait l'objet de 5 autres arrêtés de catastrophes naturelles sur la période 2003-2021 pour des motifs de « sécheresse » ; la dernière en date figure au journal officiel du 06/06/2021.

<u>Risque de retrait-gonflement des argiles</u>

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est lié aux propriétés physico-chimiques de l'argile : « Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse et gonflent en période de pluie, ce qui peut se traduire par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions (fissures dans les murs...)». Ainsi, ce phénomène est dépendant des conditions météorologiques (précipitation – sécheresse). Le territoire est impacté par un aléa retrait et gonflement d'argiles variant de faible à fort selon la composition des sous-sols. La majorité des espaces habités de la commune n'est pas concernée par ce risque. Sont d'avantage concernés les espaces situés sur la plaine de Versailles et la forêt de Marly.

Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles



Source : Géorisques

4. Les risques et nuisances

C) Les risques naturels et technologiques

b) Les risques technologiques

Risque de transport de matières dangereuses (TMD)

« Une matière dangereuse, par ses propriétés physiques ou chimiques ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement » (Ministère de la transition Écologique).

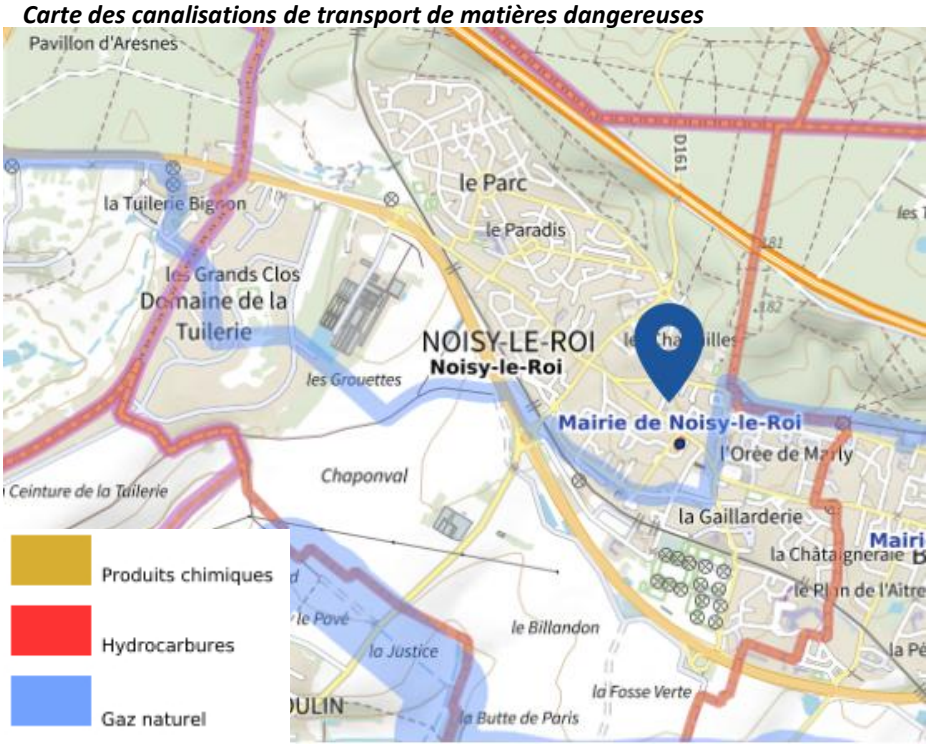
On distingue trois grands types de risque TMD :

- L'explosion : Elle a des effets à la fois thermiques et mécaniques (effet de surpression lié à l'onde de choc) qui sont ressentis à proximité du sinistre et jusque dans un rayon de plusieurs centaines de mètres ;
- L'incendie : Il engendre des effets thermiques sous forme de brûlures qui sont souvent aggravées par des problèmes d'asphyxie et d'intoxication, suite à l'émission de fumées ;
- Le dégagement d'un nuage toxique : En se propageant dans l'air, l'eau ou le sol, ces matières dangereuses sont toxiques par inhalation, ingestion directe ou indirecte, contact ou consommation d'aliments contaminés.

Selon la nature de l'accident, un accident de transport de matières dangereuses est un risque pour la santé (contact cutané ou ingestion) et pour la pollution des sols et des masses d'eau.

Le territoire communal de Noisy-le-Roi est concerné par le passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses traversant notamment des zones d'habitation.

Carte des canalisations de transport de matières dangereuses



Source : Géorisques

4. Les risques et nuisances

C) Les risques naturels et technologiques

Risque de pollution des sols

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

La base de données BASIAS (base de données des anciens sites industriels et activités de services) dresse l'inventaire des sites industriels et activités de services en activité ou non susceptibles d'avoir généré une pollution des sols.
Les données issues de BASIAS constituent une simple information du passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet, il revient au porteur de celui-ci de réaliser les investigations nécessaires afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution.

Noisy-le-Roi présente un nombre peu important de sites potentiellement pollués : 8 anciens sites industriels ou activités de service sont recensées sur la commune.

Nom du dernier établissement	Activité principale
CHEVASSUS	Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication,...)
BEE CHEMICAL	Fabrication d'autres produits chimiques
PRESS'N LAV	Blanchisserie-teinturerie ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons
BERTI ROLAND	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)
FLEURDORGE	Fabrication d'éléments en métal pour la construction (portes, poutres, grillage, treillage...)
ESSO	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)
CHANTIER MICHEL	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
UNIBETON	Fabrication de ciment, chaux et plâtre (centrale à béton, ...)

Carte des risques de pollution des sols



Source : Géorisques

5. Les réseaux techniques urbains

A) La gestion des déchets

La collecte des ordures ménagères est assurée par une société sous contrat avec la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc. La destruction des ordures ménagères est effectuée par le SIDOMPE (Syndicat Intercommunal pour la Destruction des Ordures Ménagères et la Production d'Energie) qui regroupe près de 120 communes et gère l'incinération des ordures, la production de chaleur et d'électricité. Les rejets dans l'atmosphère, font l'objet d'un traitement élaboré et sont très en deçà des normes européennes.

Concernant la collecte du verre, la commune de Noisy-le-Roi met à disposition des habitants des points d'apport volontaire (conteneurs installés sur le domaine public, sur des sites de fort passage). La collecte du verre s'est améliorée grâce à l'utilisation de conteneurs de surface et enterrés. Les bornes de collectes enterrées destinées aux emballages et papiers, et destinées ordures ménagères sont exclusivement installées dans le quartier de La Quintinie. Tous les autres secteurs de Noisy-Le-Roi sont collectés en porte-à-porte, avec présentation de bacs pour les ordures ménagères ainsi que pour les emballages et papiers.
Le verre est ramassé en borne de collecte enterrée et aérienne.

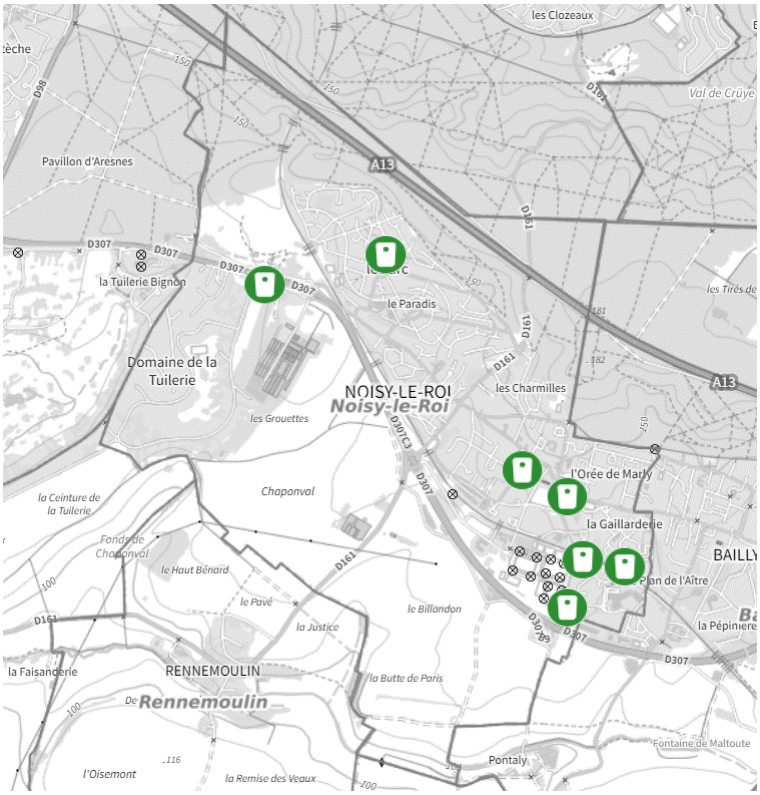
La collecte des végétaux a lieu chaque semaine, tous les jeudis. Elle est arrêtée uniquement entre décembre et mars pendant la trêve hivernale, en raison de la faible production de végétaux. Pour le quartier de La Quintinie, les végétaux doivent être ramenés au centre technique municipal du 1er mars au 30 novembre, et ce tous les dimanches. En décembre, janvier et février les déposes se font uniquement le 3e dimanche du mois.

Les encombrants sont enlevés le dernier lundi de chaque mois en porte à porte.

Tous les 3e samedis du mois, avenue de l'Europe, une "déchèterie mobile" est installée au centre technique municipal de 9h à 13h par Versailles Grand Parc. La déchèterie mobile est uniquement destinée aux gravats, déchets électroniques et électriques, ainsi qu'aux déchets toxiques.

Pour toutes informations et préconisations liées à la gestion des déchets, il est nécessaire de se rapprocher de la direction de la Gestion des déchets de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc qui apportera les informations utiles.

Points d'apport volontaire de verre



Source : commune de Noisy-le-Roi

5. Les réseaux techniques urbains

B) La production et la distribution d'eau potable

Etabli en 1996 et récemment révisé, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, qui s'applique sur la commune, fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme, dont le PLU, doivent être compatibles avec les orientations de ce document.

Le SDAGE 2022-2027 a fixé comme objectifs d'état des masses d'eau du bassin:

- Le maintien du bon état ou bon potentiel en 2027 depuis 2015 ou 2021
- L'atteinte du bon état ou bon potentiel en 2027 pour les masses d'eau sur lesquelles les actions engagées ou prévues permettent d'effacer ou réduire les pressions
- Le report de délai au-delà de 2027 dans certains cas
- La dérogation pour objectif moins strict pour les masses d'eau qui nécessiteront des actions sur plus d'un cycle pour atteindre le bon état.

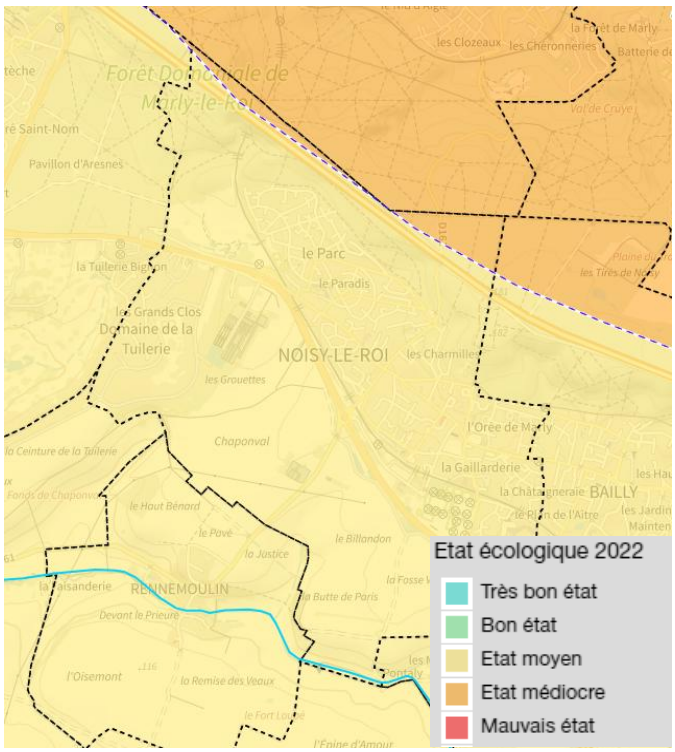
Plusieurs actions sont menées pour arriver au bon état écologique:

- Réduction des pollutions ponctuelles
- Réduction des pollutions diffuses agricoles
- Protection des captages d'eau pour l'alimentation en eau potable
- Pollution des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Protection et restauration des milieux aquatiques et humides
- Gestion quantitative de la ressource en eau

La région parisienne constitue «une zone prioritaire de résorption de foyers de pollutions des milieux aquatiques». Le SDAGE vise à réduire les pollutions urbaines à travers l'amélioration de la collecte des eaux usées par temps sec et surtout par temps de pluie, ce qui passe par la conformité des branchements et la fiabilité de l'exploitation des réseaux. Par ailleurs, il fixe comme objectif la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales.

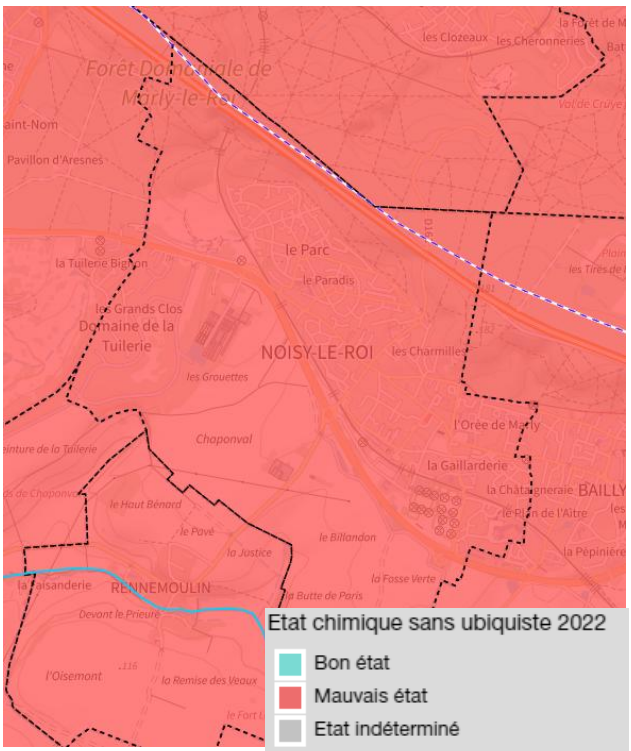
Avec un état écologique moyen en 2022, Noisy-le-Roi est concerné par l'objectif de bon état, à l'exception de certains éléments, en 2027.
Il en va de même pour l'état chimique, mauvais en 2022.

Etat écologique de l'eau 2022



Source : Agence Eau Seine Normandie

Etat chimique de l'eau en 2022



Source : Agence Eau Seine Normandie

5. Les réseaux techniques urbains

B) La production et la distribution d'eau potable

Noisy-le-Roi a transféré sa compétence « eau potable » à Aquavesc (maître d'ouvrage) agissant en tant que producteur et distributeur d'eau potable. Par la suite, Aquavesc a délégué la gestion du réseau d'eau potable à la SEOP.

L'eau de la nappe phréatique sous-terraine de Croissy-sur-Seine est réalimentée artificiellement par l'eau de Seine, laquelle est envoyée dans des bassins d'infiltration et réinjectée dans le sol. Ce dispositif de réalimentation artificielle présente l'avantage d'accroître la capacité d'une nappe fortement exploitée.

La consommation annuelle des abonnés de la commune a été environ, sur les trois dernières années, de 500 000 m3. La consommation moyenne représente 169 litres d'eau par famille et par jour.

La commune ne possède pas sur son territoire de réservoir. Une usine de production d'eau potable est localisée à Louveciennes. La chaine de traitement La chaîne de traitement poussée de cette usine permet de produire une eau présentant un niveau de sécurité sanitaire élevé, assure l'élimination de la micropollution (notamment les pesticides) et permet d'éliminer 50 % du calcaire (calcium) en excès. L'eau distribuée présente, de plus, de bonnes qualités organoleptiques (odeur, saveur).

Résultats sur la qualité de l'eau potable

	UNITÉ	VALEUR MESURÉE	NORME *
Paramètres organoleptiques			
Turbidité	NFU	0,12	1
Paramètres physico-chimiques en relation avec la structure naturelle des eaux			
pH	UpH	7,9	6,5 à 9 **
Dureté (TH)	° français (°F)	19	–
Magnésium	mg/l	8,5	–
Calcium	mg/l	61	–
Chlorure	mg/l	32,0	250 **
Sulfates	mg/l	89,8	250 **
Paramètres concernant des substances indésirables			
Ammonium	mg/l	< 0,05	0,1 **
Nitrites	mg/l	< 0,02	0,1
Nitrates	mg/l	15,2	50
Pesticides et produits apparentés			
Total Pesticides	µg/l	< 0,1	< 0,5

* Code de la Santé Publique R. 1321 1.68 (décret 2001-1220 du 20/12/2001) : Limites de qualité (article R. 1321-2)
** Références de qualité ou valeurs indicatives établies à des fins de suivi des installations de production et distribution d'eau (article R. 1321-3)

Source : Tableau élaboré à partir des résultats des contrôles réglementaires de l'ARS78 en sortie d'usine (mai 2022)

5. Les réseaux techniques urbains

C) L'assainissement

Dans le cadre des lois NOTRe et MAPTAM, Versailles Grand Parc s'est vu transférer en janvier 2020 la totalité des compétences liées aux cycles domestique et naturel de l'eau, les compétences assainissement collectif et non collectif et eaux pluviales urbaines.

L'organisation territoriale de l'assainissement est articulée sur les services suivants :

- La collecte des eaux usées et des eaux pluviales
- Le transport et le traitement des eaux usées
- Le service public de l'assainissement non collectif

Chiffres clés de l'agglomération et de ses syndicats :

- Environ 600 km de réseaux de collecte des eaux usées et pluviales
- 85 km de réseaux de transport d'eaux usées
- 15 bassins de rétention
- 26 postes de relevage
- 4 stations d'épuration où sont traitées les eaux usées de l'Agglo.

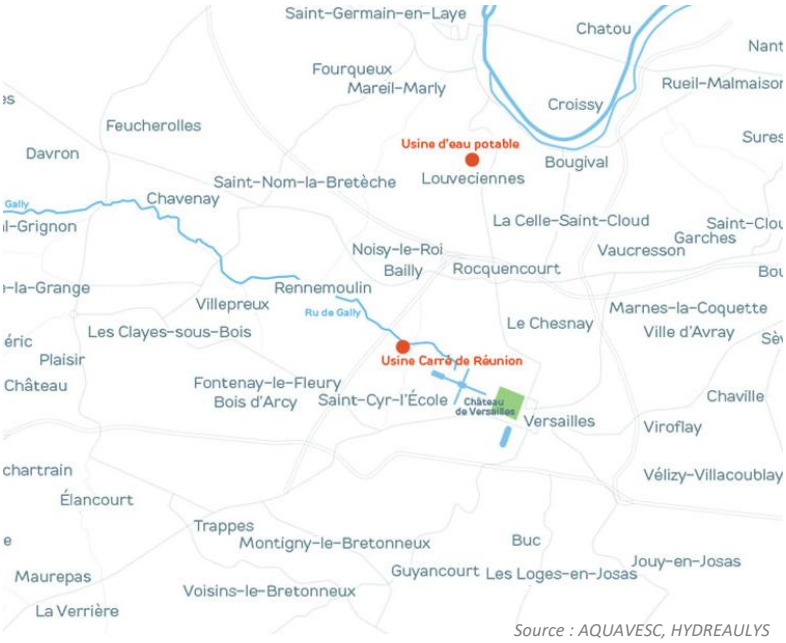
Les eaux usées de Noisy-le-Roi sont traitées par l'unité de traitement de Val de Gally qui regroupe les communes de Clayes-sous-Bois, Noisy-le-Roi, Saint-Nom-la-Bretèche et Villepreux (MOA : Hydreaulys). Le réseau de collecte abouti à une station d'épuration située sur le territoire de Villepreux, le long du ru de Gally et en limite de Chavenay
Cette station de 45 000 EH traite les effluents de 4 communes. La station est de type boue activée avec aération prolongée (très faible charge).

L'usine Carré de Réunion est située sur les communes de Saint-Cyr-l'École et de Bailly, cette usine traite les eaux usées et pluviales de 14 communes de la plaine de Versailles. Récemment rénovée, elle dispose depuis 2017 de la plus grande unité de traitement membranaire d'Europe, une technologie innovante de séparation finale, sans ajout de produits chimiques, qui garantit une épuration de l'eau à un niveau supérieur aux traitements classiques.

Les eaux usées et pluviales sont assainies grâce à différentes étapes :

- Le dégrillage débarrasse les eaux des déchets les plus volumineux.
- Le dessablage/déshuilage : élimine les graisses et sables par aération et décantation.
- Le traitement biologique : des bactéries consomment carbone, azote et phosphore encore présents.
- Le traitement membranaire : 180 000 m2 de membranes immergées assurent la séparation entre boue et eau épurée.
- La désodorisation : débarrasse l'air des gaz malodorants issus des traitements.

Le territoire AQUAVESC et HYDREAULYS



Source : AQUAVESC, HYDREAULYS

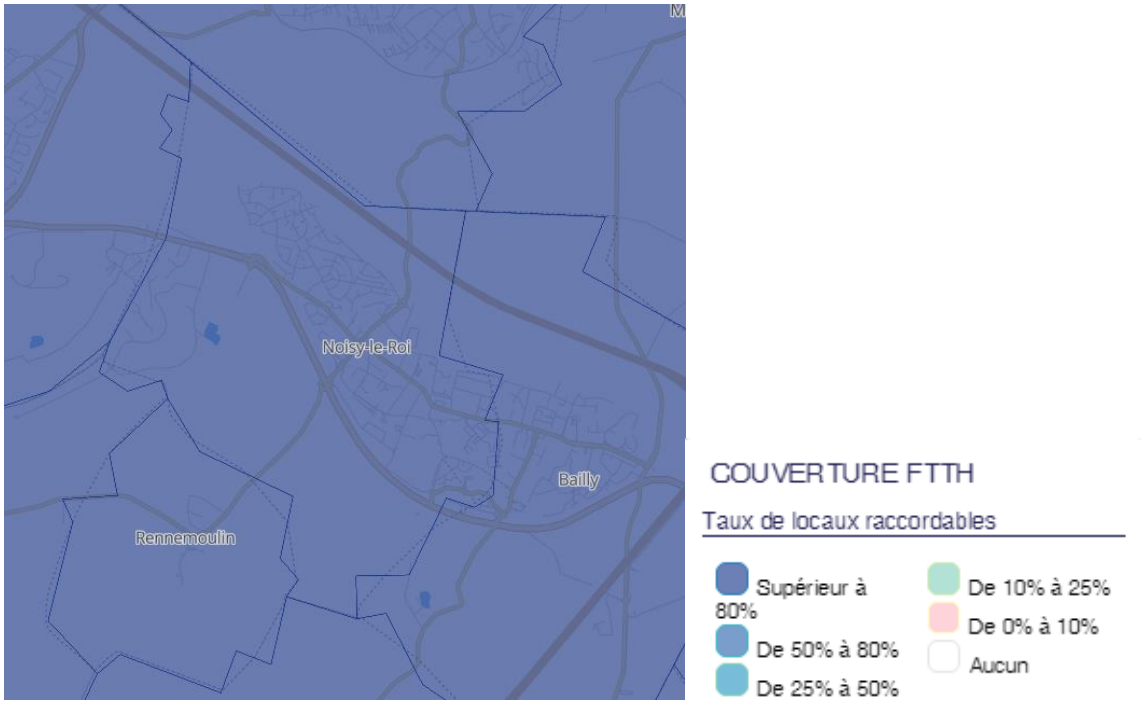
5. Les réseaux techniques urbains

D) Les réseaux numériques et communications électroniques

La fibre optique a commencé à être installée en 2017. La ville est située en zone moyennement dense et l'opérateur d'infrastructure désigné est Orange. Cela signifie que les travaux de raccordement de la fibre dans les rues de Noisy-le-Roi sont gérés par Orange et que le réseau fibre est mutualisé au profit des autres fournisseurs d'accès qui ont signé un accord de co-investissement.

La fibre optique à Noisy-le-Roi concerne 4 336 locaux raccordables soit 71 de plus qu'au trimestre précédent. Huit points de mutualisation (PM) sont installés dans la ville pour desservir les foyers éligibles aux offres internet très haut-débit.

Déploiement de la fibre



	2023	2022	2021
Locaux raccordables	4 336	4 265	4 246
Couverture	96%	94%	96%

Source : Acerp

6. La transition énergétique

A) La consommation énergétique

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Les PCAET ont été institués par le plan climat national, repris par les lois Grenelle de 2009 et 2010 et font suite à l'adoption de la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte de 2015.

Les enjeux du PCAET sont les suivants :
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre pour atténuer le changement climatique;
- l'adaptation au changement climatique ;
- la qualité de l'air ;
- la sobriété énergétique ;
- l'efficacité énergétique ;
- le développement des énergies renouvelables.

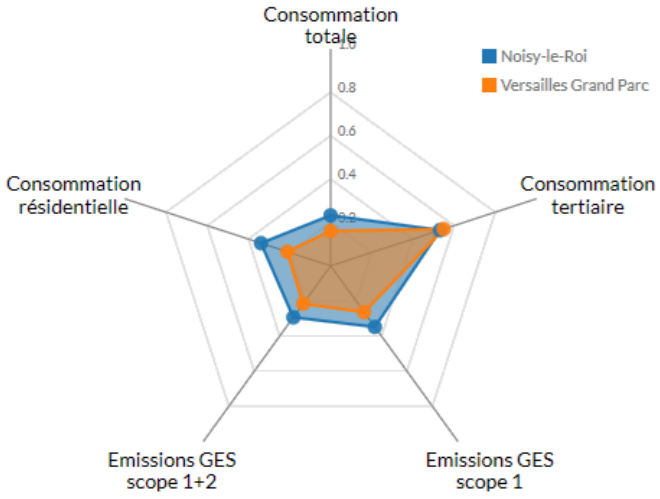
A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc, le PCAET est en cours d'élaboration et devrait être approuvé en 2024.

La consommation d'énergie

En 2019, la dépense énergétique de Noisy-le-Roi s'élève à près de 170 GWh, en comptant tous les types d'énergie et tous les secteurs.

Par rapport à la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, les performances de Noisy-le-Roi sont améliorables, mis à part dans le domaine du tertiaire où la commune se positionne bien (moins consommatrice).

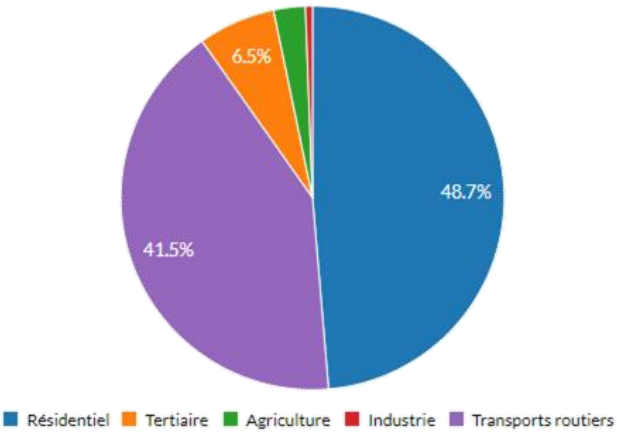
Comparaisons territoriales



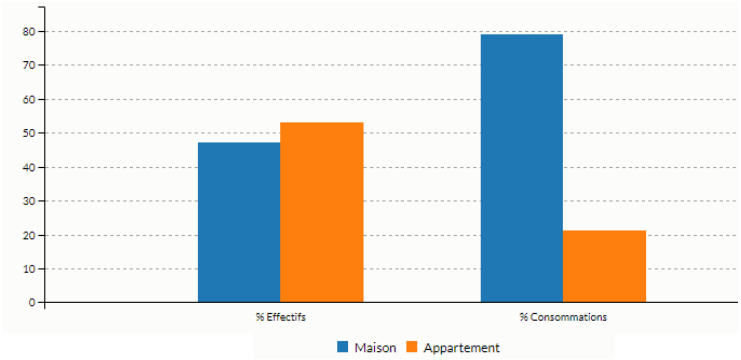
Source : ENERGIF ROSE

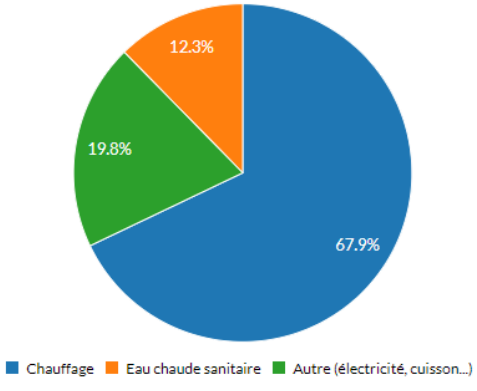
Le secteur résidentiel s'affiche dans la commune comme le plus consommateur (48,7% de la consommation totale), suivi par les transports routiers (41,5%). Ce sont principalement les maisons individuelles qui sont le plus consommatrices (79% des consommations du secteur résidentiel) en grande partie pour le chauffage (67,9%).

Consommation par secteur



Détail des consommations du secteur résidentiel





Source : ENERGIF ROSE

6. La transition énergétique

B) Le potentiel énergétique

Le solaire photovoltaïque

Le solaire photovoltaïque est une énergie renouvelable de production d'électricité à partir du rayonnement solaire. Sans pièce mécanique, sans bruit, sans production de polluants, les cellules photovoltaïques convertissent directement l'énergie solaire en électricité, sous forme de courant continu.

Au sein de Versailles Grand Parc, la production d'électricité de ce secteur s'élève à 615,3 MWh en 2022 soit 18,3% d'énergie en plus en comparaison de la production en 2019.

A Noisy-le-Roi, le potentiel solaire des toits et parkings s'élève à 17 GWh quand la consommation s'élève 30 GWh. 55% de la consommation du territoire pourrait donc être couverte en exploitant l'intégralité du potentiel solaire des bâtiments.

Ces chiffres ne tiennent néanmoins pas compte de la typologie des toitures et des contraintes liées aux différents sites classés et inscrits. Cependant ils indiquent qu'un potentiel existe sur le territoire malgré un ensoleillement relatif.

L'éolien

Le schéma régional éolien a été annulé en première instance par le tribunal administratif de Paris, le 13 novembre 2014. La Ministre en charge de l'environnement, de l'énergie et de la mer a interjeté appel de cette décision le 13 janvier 2015, auprès de la cour administrative d'appel de Paris. La procédure contentieuse administrative engagée suit toujours son cours.

Un document de travail provisoire a été envoyé aux collectivités franciliennes fin 2021 dans le cadre d'une consultation sur l'élaboration d'une cartographie des zones favorables à l'implantation d'éolienne. Les ressources présentées dans le document n'ont pas remis en cause la validité du SRE sur le territoire de Versailles Grand Parc. Sur l'ensemble du territoire, le potentiel éolien a été identifié comme faible.

Potentiel des toitures

	Potentiel moyen	Potentiel intermédiaire	Potentiel important
Nombre de bâtiments	1680	119	11
Part du potentiel	47%	27%	11%
Nombre de parkings	0	0	7
Part du potentiel	0%	0%	15%

Source : SmartIDF

6. La transition énergétique

B) Le potentiel énergétique

La géothermie

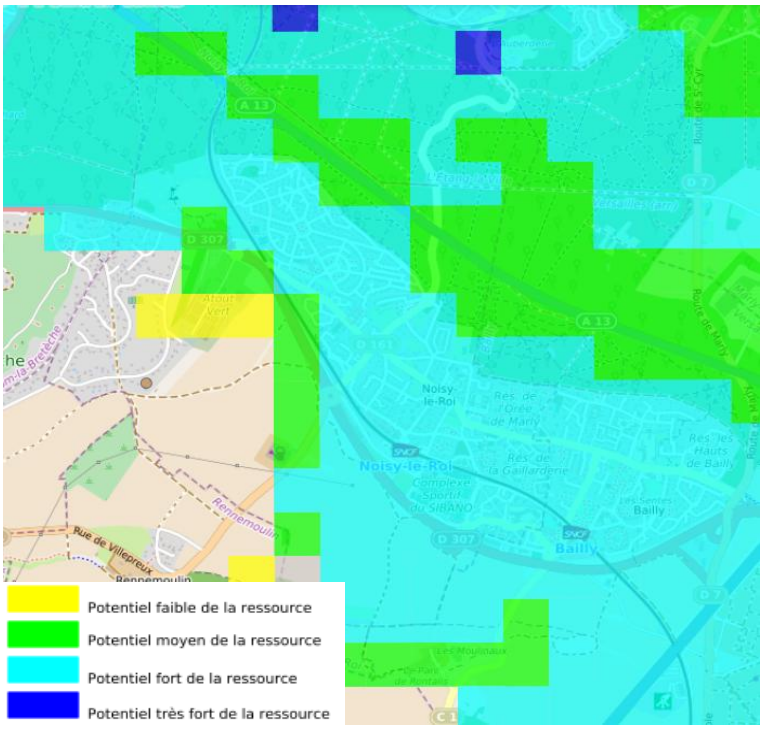
La géothermie regroupe l'ensemble des technologies qui permettent d'exploiter la chaleur de la Terre. Elle permet de produire de la chaleur, du froid et même de l'électricité.

La géothermie profonde permet de produire, de façon durable, de l'électricité et/ou de la chaleur pour alimenter directement des réseaux de chaleur ou des procédés industriels ou agricoles. Un potentiel existe sur le territoire de l'agglomération et est exploité sur différents secteurs. A Noisy-le-Roi, le potentiel pourrait éventuellement être exploité par ENGIE comme c'est le cas au Chesnay-Rocquencourt, afin d'alimenter un réseau de chaleur.

La géothermie de surface consiste à capter l'énergie du sous-sol (jusqu'à 200m) et la restituer au niveau de température désiré par le biais d'une pompe à chaleur (PAC) géothermique. Elle permet de produire du froid, du frais, de la chaleur et de l'eau chaude sanitaire (de façon simultanée ou indépendante). A Noisy-le-Roi, le potentiel est fort sur la quasi-totalité du territoire urbanisé.

L'ADEME soutient le développement de toutes les technologies de pompes à chaleur permettant d'accéder aux gisements d'énergies renouvelables ou fatales. L'installation de pompes à chaleur chez les particuliers est une option non négligeable au regard de la proportion de logements individuels du territoire.

Ressources géothermales de surface



Source : Géothermies, BRGM

6. La transition énergétique

C) Les ilots de chaleur urbains

Les zones urbaines denses de l'agglomération parisienne sont soumises à un fort effet d'îlot de chaleur urbaine pouvant engendrer des surélévations de la température de plus de 2,5°C au cœur de l'agglomération, ce qui entraîne des surconsommations énergétiques avec la climatisation et expose les habitants à des risques sanitaires (canicule de 2003). L'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) est engendré par la ville : sa morphologie, ses matériaux, ses activités, son niveau d'imperméabilisation et de couverture végétale… L'ICU influence le climat de la ville, les taux de répartition des polluants atmosphériques, le confort et la santé des habitants…

Dans la cartographie réalisée par l'IAU des îlots morphologiques urbains et de leurs influences climatiques, la commune de Noisy-le-Roi comporte de vastes espaces permettant de réduire le phénomène d'ICU, la Plaine de Versailles et la Forêt de Marly. Dans l'entité urbaine habitée, on retrouve par ailleurs peu d'ensemble de maisons compact.

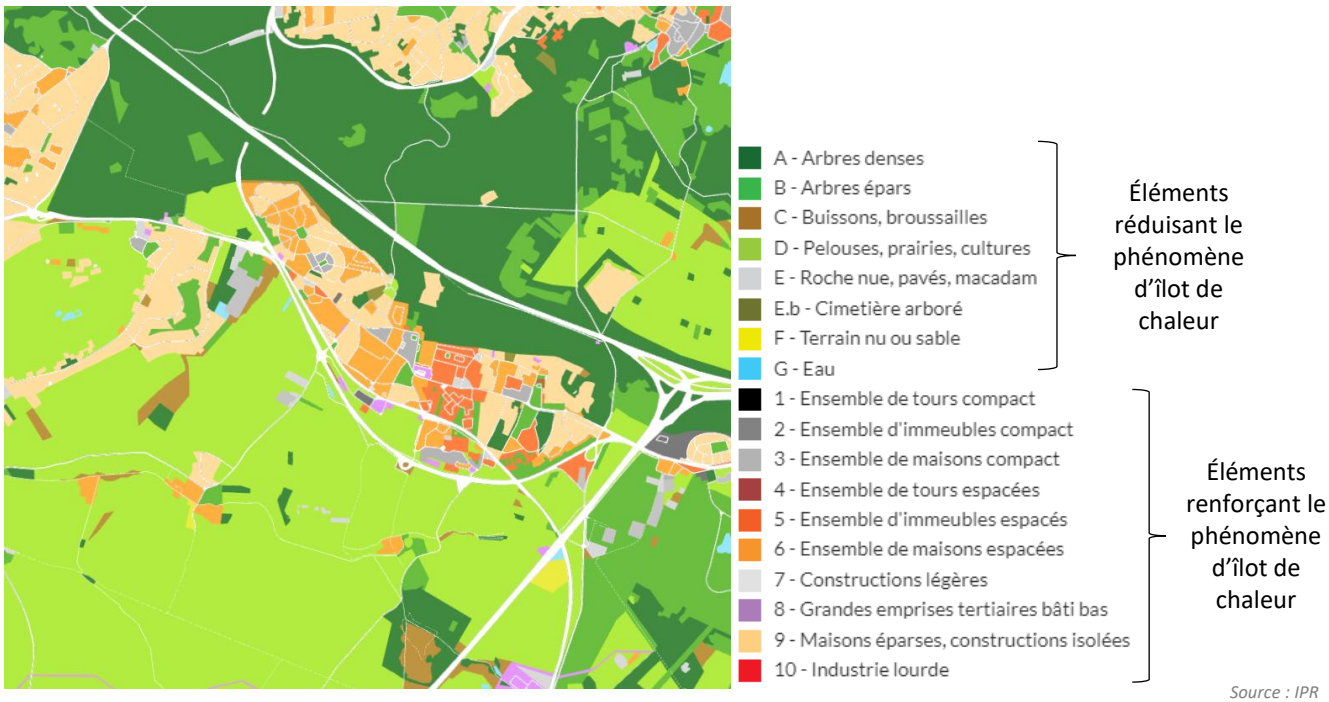
De ce fait, Noisy-le-Roi est très peu vulnérable à la chaleur, l'effet est même considéré comme rafraîchissant sur la quasi-totalité du territoire.

L'effet d'Ilot de Chaleur Urbain (ICU)



Source : IPR

La chaleur en ville : l'ilot de chaleur urbain



Source : IPR

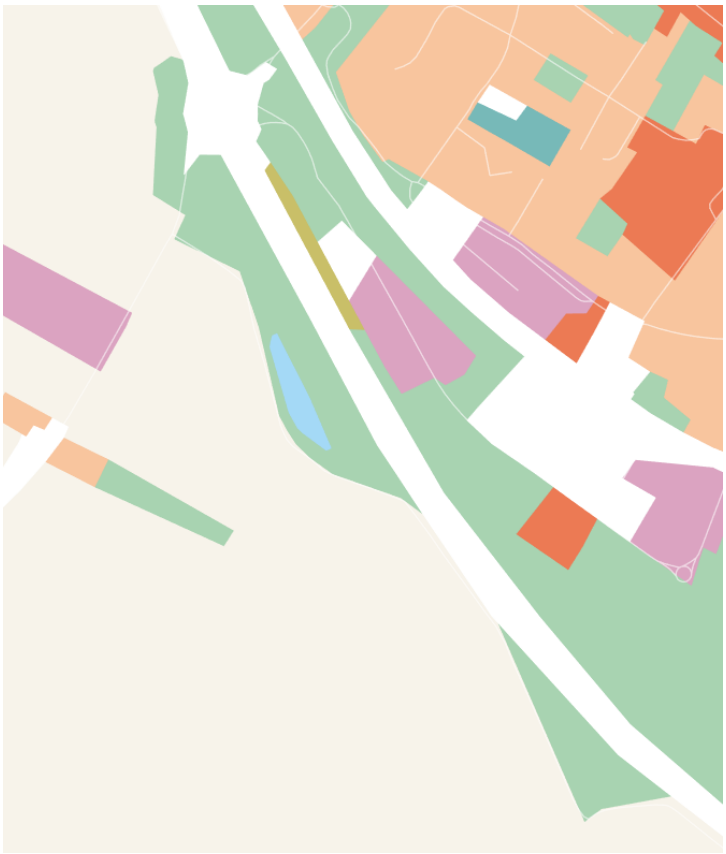
7. Les secteurs destinés à un changement d'usage

Un certain nombre de secteurs font l'objet de réflexions et/ou de projet et feront l'objet d'OAP. Une description spécifique de ces secteurs est déclinée ci-après.

Montgolfier

Le site est situé en limite sud de l'enveloppe urbanisée de la commune, entre la RD307 au sud et le tracé de la voie ferrée au nord. En plus d'être limitrophe à un axe routier structurant, le site bénéficie de vues sur la Plaine de Versailles au sud et de la proximité du centre-ville au nord. Les parcelles concernées par le projet se composent principalement de bâtiments à destination d'activités économiques.





7. Les secteurs destinés à un changement d'usage

Chaponval

Le secteur de Chaponval est aujourd'hui porteur d'une attention particulière et fait l'objet de réflexions. Majoritairement composé de friches industrielles, une partie du site accueille les anciennes serres Moreux, classées en zone agricole au MOS 2021, ainsi que diverses infrastructures (bassin de rétention d'eau, voirie, etc.). Ce site est aujourd'hui ce que nous pourrions appeler une friche horticole à connotation industrielle. Il mêle ainsi des parties urbanisées, artificialisées et imperméabilisées, et des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce secteur possède donc aujourd'hui 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.



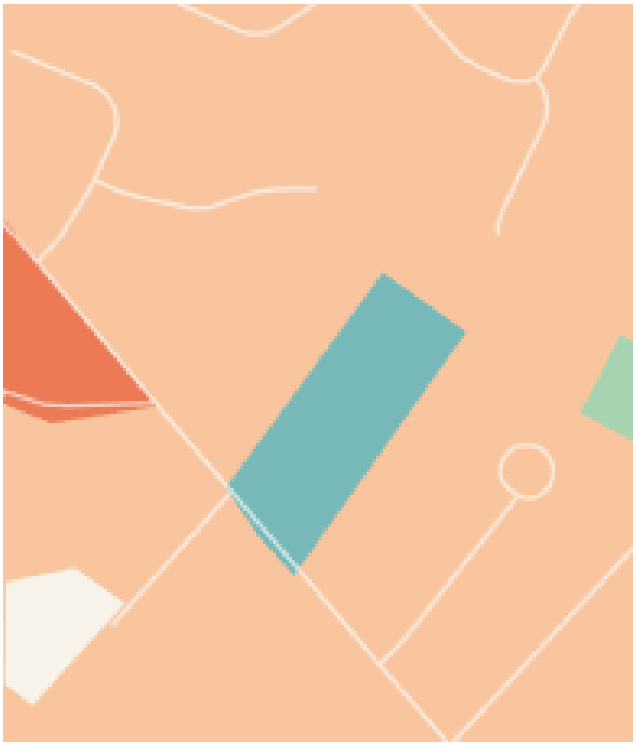


7. Les secteurs destinés à un changement d'usage

Site de la gendarmerie

Le secteur de la gendarmerie s'inscrit dans le tissu urbain actuel et constitue un site déjà urbanisé et imperméabilisé. Il est identifié comme un équipement au sein du MOS. Le déplacement à termes de la gendarmerie libèrera un espace foncier qui doit être réaménagé. Le site présente un potentiel de développement pour étendre l'offre de logements dans un quartier résidentiel.





7. Les secteurs destinés à un changement d'usage

Site d'accueil du futur CTM

La relocalisation du CTM (Centre Technique Municipal) est envisagée sur ce terrain situé en face de Chaponval au Nord de la RD 307. Ce terrain constitue un potentiel foncier à disposition, et suffisamment dimensionné d'une part, facilement accessible d'autre part facilitant les allés / venus des véhicules techniques, et enfin, suffisamment éloignés des habitations pour limiter les nuisances. Actuellement, ce site est occupé par un parking en stabilisé et est considéré au MOS comme un espace ouvert artificialisé.





Révision du Plan Local d'Urbanisme

2.2 Justifications des choix retenus

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 30/06/2025

Sommaire

Explication des choix retenus pour établir le PLU 6

1. Choix retenus pour établir le PADD 6
2. La prise en compte des documents supra-communaux 15
3. Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques 26
4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD 36
5. Justification du dispositif règlementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD 48
   - **A.** La zone UA 59
   - **B.** La zone UC 63
   - **C.** La zone UD 67
   - **D.** La zone UE 70
   - **E.** La zone UF 75
   - **F.** La zone UI 79
   - **G.** La zone UL 81
   - **H.** La zone UMo 83
   - **I.** La zone UM 85
   - **J.** La zone A 87
   - **K.** La zone N 91
   - **L.** La zone 2AU 94
6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones 96
   - A. Les protections paysagères, patrimoniales et environnementales 96
   - I. Protection des zones humides 96
   - II. Élément bâti remarquable 96
   - III. Espaces Boisés Classés 97
   - IV. Patrimoine paysager et espaces paysagers à protéger 97

V. Alignements d'arbres 98
VI. Lisière inconstructible de 50m autour des massifs de 100 ha 99
B. Justification des autres dispositions du PLU 100
I. **Les emplacements réservés** 100
II. **Les linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme** 101
III. **Les autres risques ou nuisances** 101

Introduction

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme de Ballainvilliers ont été rédigées en respectant les articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Rappel de l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29.

Rappel de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Choix retenus pour établir le PADD

Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 12 octobre 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis suivants :

- Maitriser 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 règlementaires supra communales.

PADD retenu :

La commune de Noisy-le-Roi a un projet de territoire qui s'inscrit dans une volonté globale visant à favoriser le parcours résidentiel, faciliter et développer les mobilités et en particulier aux circulations douces, maintenir un niveau d'équipements et de services répondant aux attentes actuelles et futures des Noiséens et concevoir des espaces dont l'aménagement paysager devra être remarquable, tout en gardant « l'esprit village » noiséen comme fil conducteur. Le projet de PLU se décline en trois axes :

1 Un projet respectueux de son histoire

Noisy-le-Roi, une ville dont le patrimoine géographique, environnemental et historique se place au cœur du développement futur urbain.

2 Un projet durable, engagé et volontaire

Noisy-le-Roi, une ville verte et résiliente qui s'adapte au défi climatique.

3 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.

Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.

Les tableaux ci-après font apparaitre la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

UN PROJET RESPECTUEUX DE SON HISTOIRE

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
• Les caractéristiques environnementales et naturelles de la commune enserrée entre plateau agricole, et espaces boisés lui confèrent un caractère paysager remarquable. • La commune de Noisy-le-Roi s'est urbanisée entre deux entités paysagères : - Au nord, la forêt domaniale de Marly, qui représente une réserve de biodiversité importante ; - Au sud, la plaine de Versailles qui se compose essentiellement d'espaces agricoles. • Le tissu bâti ancien se développe selon une organisation urbaine traditionnelle le long d'une voirie étroite. Les constructions sont essentiellement implantées à l'alignement des voies, laissant en partie arrière des cours ou jardins, et n'excèdent pas R+1+C. - Une dimension patrimoniale forte - Un enjeu de préservation et de valorisation de l'esprit des constructions et de la composition urbaine, notamment lors de réhabilitations ou d'extensions • Les quartiers d'habitat individuel organisé sont le résultat d'opérations immobilières d'ensemble situées en extension du village historique ou en périphérie de la ville. - Des ensembles fortement constitués, et homogènes - Des cœurs d'îlots verts remarquables • Les ensembles de logements collectifs sont généralement haut de 4 étages et en retrait des voies au sein d'espaces végétalisés importants - Une certaine qualité des espaces extérieurs et des voiries internes. - L'importance du maintien, voire de l'amélioration, de l'état actuel des résidences. -	**Valoriser le patrimoine historique de la commune qui fait son cachet et son charme :** • Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire de la commune et de l'identité de ses quartiers • Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi • Préserver les paysages diversifiés de la commune - Protéger la plaine de Versailles et la forêt de Marly et avoir une attention toute particulière sur les espaces de frange et de lisière, protéger des espaces de transition végétalisée aux franges des zones urbaines. - Préserver les entités paysagères plus spécifiques à l'image du golf, des lotissements pavillonnaires, des résidences, etc. • Renforcer ce qui fait le charme de Noisy-le-Roi en intervenant sur les espaces publics et non bâtis - Valoriser les principaux parcs, jardins et espaces verts de la commune (Parc de la Roseraie, etc.) - Poursuivre les actions en matière de plantation pour disposer d'une végétalisation harmonieuse et continue sur l'ensemble du territoire. - Aménager des infrastructures paysagères adaptées aux modes de mobilité de demain
• La commune compte plusieurs monuments historiques majeurs, tels que : - L'Église Saint-Lubin - Le château - La porte des Gondi - Le relais de Postes - Le Centaure	**S'appuyer davantage sur le triptyque un mode de vie, un lieu et ses habitants qui façonne l'esprit village de Noisy-le-Roi :** • Entretenir et valoriser le patrimoine bâti commun - Travailler à la rénovation du centre-ville, dans la foulée des travaux de la rue commerçante, en intervenant notamment sur l'ancien relais de

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
- Le Couvent des Charmilles - … • Le tissu bâti ancien se développe selon une organisation urbaine traditionnelle le long d'une voirie étroite. Les constructions sont essentiellement implantées à l'alignement des voies, laissant en partie arrière des cours ou jardins, et n'excèdent pas R+1+C. - Une dimension patrimoniale forte - Un enjeu de préservation et de valorisation de l'esprit des constructions et de la composition urbaine, notamment lors de réhabilitations ou d'extensions • Les quartiers d'habitat individuel organisé sont le résultat d'opérations immobilières d'ensemble situées en extension du village historique ou en périphérie de la ville. - Des ensembles fortement constitués, et homogènes - Des cœurs d'îlots verts remarquables	postes (cour et annexes), ainsi que les anciennes crèches accolées à la mairie. - Préserver les architectures traditionnelles et leurs particularités : menuiseries, toitures, façades, modénatures et éléments de décor d'origine… - Préserver le riche patrimoine bâti (relais de Postes, couvent des Cordeliers, maisons remarquables, etc.) - Lancer les travaux de rénovation de l'église Saint-Lubin (toiture, façade et vitraux) • Préserver le cadre de vie des secteurs résidentiels - Préserver la physionomie et les caractéristiques propres à chaque quartier - Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions, en respectant les densités, équilibres, rythmes bâtis / non bâtis et les caractéristiques de chaque quartier - Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines de Noisy le Roi
• Montgolfier constitue aujourd'hui un secteur à fort potentiel de densification. Il ne concentre en effet que très peu d'espaces bâtis, si ce n'est la gare Tram Express de Noisy-le-Roi, quelques infrastructures telles qu'une résidence séniore ou encore quelques activités. Un projet urbain y est prévu à court terme : - Un secteur à fort potentiel de densification. - Un projet prévu à court terme • Le secteur de Chaponval est aujourd'hui porteur d'une attention particulière et fait l'objet de réflexions. Majoritairement composé de friches, une partie du site accueille des infrastructures et plus précisément des serres mais également de la voirie. Ce secteur possède donc aujourd'hui 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. - Un secteur à fort potentiel de densification. - Un projet actuellement en cours de réflexion.	**Encadrer l'évolution des sites mutables :** • Fixer les règles strictes pour les nouveaux projets de construction - Identifier les possibilités d'évolution de l'espace urbanisé - Analyser les enjeux patrimoniaux et environnementaux présents - Fixer le cadre des évolutions possibles afin de garantir les protections nécessaires et permettre des évolutions limitées et de qualité **Assurer une qualité architecturale qui permette une insertion harmonieuse dans le cadre urbain :** • Porter une ambition forte sur la qualité architecturale des futures constructions - Favoriser une architecture de qualité, harmonieuse, qui trouve toute sa place au sein de la commune Utiliser des matériaux de construction nobles (pierre, brique, bois) , élaborer une charte de couleurs

LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	LES ORIENTATIONS DU PADD
• La Forêt de Marly occupe la limite Nord de l'agglomération jusqu'au rebord du plateau. D'une masse dense et homogène, elle marque les limites du site. Cette forêt constitue le reliquat d'un immense massif boisé aujourd'hui fractionné qui ceinturait la région parisienne et réunissait les forêts de Marly, Saint-Germain-en-Laye, Rambouillet, Compiègne et Fontainebleau. • La commune de Noisy-le-Roi, en balcon sous la forêt, s'ouvre entièrement au Sud de la plaine agricole, paysage ouvert jusqu'au pied du coteau de la « rive » opposée. Principalement occupée par des cultures céréalières, elle est « balisée » de remises, bosquets, alignements d'arbres qui marquent les distances et la profondeur du paysage. • La plaine de Versailles a été classée au titre des sites naturels remarquables le 7 juillet 2000. Elle correspond sensiblement à la vallée du ru de Gally. • Le golf de Noisy-le-Roi constitue aussi l'un des éléments paysagers structurants de la commune. Situé à l'Ouest de la commune, il constitué majoritairement de pelouses et permet le déplacement de la faune. Un travail avec le golf sur la gestion des pelouses est à entretenir afin de permettre à cet équipement de jouer un rôle important dans la trame verte locale. • La commune de Noisy-le-Roi profite d'un patrimoine naturel de qualité, située entre la plaine de Versailles et la Forêt de Marly. Des prairies naturelles sont donc protégées pour préserver la faune qui y évolue, notamment le long de la forêt, sur 5 mètres de large. Cet espace indispensable est une zone de transition vers un environnement plus urbain. • Au sein de l'entité urbanisée, des espaces verts sont aussi aménagés et viennent marquer le territoire noiséen - Le Parc de la Roseraie - Du Bois carré - De la Place des Poètes - De la Place de la Forêt Cruyé	**Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité :** • Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques • Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité • Protéger la frange boisée au nord de la commune dans la continuité de la forêt de Marly • Préserver et valoriser la plaine de Versailles : - Favoriser un rapprochement significatif entre la production alimentaire et la consommation • Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville : - Préserver le couvert végétal urbain, les jardins des quartiers pavillonnaires et résidences, les cœurs d'ilots verts… - Entretenir les milieux naturels pour une gestion adaptée et éco-responsable - Continuer à végétaliser les cours pour y amener de la biodiversité - Créer un jardin en permaculture au sein du Parc de la Roseraie
• Les chiffres du mode d'occupation du sol (MOS) de 2012 à 2021, élaborés par l'Institut Paris Région (IPR), indiquent que : - Les espaces artificialisés ont augmenté de 3,9 hectares en 9 ans, au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers. - Les proportions des occupations du sol restent globalement stables, malgré quelques petites évolutions	**Lutter contre l'artificialisation des sols :** • Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols en identifiant les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement (site Montgolfier, site Chaponval),

LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	LES ORIENTATIONS DU PADD
• Le SDRIF actuel indique alors qu'il reste à la commune de Noisy-le-Roi 9,6 hectares de consommation possible au titre du MOS. • Montgolfier constitue aujourd'hui un secteur à fort potentiel de densification. Il ne concentre en effet que très peu d'espaces bâtis, si ce n'est la gare Tram Express de Noisy-le-Roi, quelques infrastructures telles qu'une résidence sénior ou encore quelques activités. Un projet urbain y est prévu à court terme : - Un secteur à fort potentiel de densification. - Un projet prévu à court terme • Le secteur de Chaponval est aujourd'hui porteur d'une attention particulière et fait l'objet de réflexions. Majoritairement composé de friches, une partie du site accueille des infrastructures et plus précisément des serres mais également de la voirie. Ce secteur possède donc aujourd'hui 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. - Un secteur à fort potentiel de densification. - Un projet actuellement en cours de réflexion.	• La consommation des espaces naturels et agricoles se limitera au secteur Chaponval (reconversion des friches industrielles de Chaponval et accueil (de la gendarmerie), et dans la limite de l'enveloppe donnée par le SDRIFe, à savoir de l'ordre de 10 ha maximum.
• La géothermie a un potentiel sur le territoire de l'agglomération et est exploité sur différents secteurs. A Noisy-le-Roi, le potentiel pourrait éventuellement être exploité par ENGIE comme c'est le cas au Chesnay-Rocquencourt, afin d'alimenter un réseau de chaleur. • En 2019, la dépense énergétique de Noisy-le-Roi s'élève à près de 170 GWh, en comptant tous les types d'énergie et tous les secteurs. Par rapport à la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, les performances de Noisy-le-Roi sont améliorables, mis à part dans le domaine du tertiaire où la commune se positionne bien (moins consommatrice). • La collecte des ordures ménagères est assurée par une société sous contrat avec la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc. Concernant la collecte du verre, la commune de Noisy-le-Roi met à disposition des habitants des points d'apport volontaire. La collecte du verre s'est améliorée grâce à l'utilisation de conteneurs de surface et enterrés. Les bornes de collectes enterrées destinées aux emballages et papiers, et destinées ordures ménagères sont exclusivement installées dans le quartier de La Quintinie. Tous les autres secteurs de Noisy-Le-Roi sont collectés en porte-à-porte, avec présentation de bacs pour les ordures ménagères ainsi que pour les emballages et papiers. • Le verre est ramassé en borne de collecte enterrée et aérienne.	**Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable :** • Inscrire la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique dans la réflexion • Aller vers un modèle de ville écologique, zéro déchet et neutre en carbone - Étudier la possibilité de développer un réseau de chaleur urbain pour les grandes résidences et les bâtiments administratifs - Participer à un projet commun de géothermie avec Le Chesnay-Rocquencourt, La Celle-Saint-Cloud, Bailly et Bougival et créer une infrastructure énergétique commune, destinée à alimenter les zones urbaines en chaleur renouvelable grâce à un réseau de distribution de plusieurs kilomètres - Poursuivre les actions dans le cadre du plan de sobriété énergétique - Lutter contre la précarité énergétique et poursuivre les efforts en faveur de la rénovation énergétique pour lutter notamment contre les passoires énergétiques - Prévoir l'installation de nouvelles bornes de rechargement pour les véhicules électriques - Participer au projet pilote de tri sélectif écoresponsable avec comme ambition la réduction des ordures ménagères

LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	LES ORIENTATIONS DU PADD
• La collecte des végétaux a lieu chaque semaine, tous les jeudis. Elle est arrêtée uniquement entre décembre et mars pendant la trêve hivernale, en raison de la faible production de végétaux. Pour le quartier de La Quintinie, les végétaux doivent être ramenés au centre technique municipal du 1er mars au 30 novembre, et ce tous les dimanches. En décembre, janvier et février les déposes se font uniquement le 3e dimanche du mois.	
• Le traitement des modes doux (piétons et cycles) sur le territoire résulte en grande partie de politiques communales. La part des déplacements doux est relativement importante à Noisy-le-Roi, notamment dans le centre-ville et le quartier du Parc. • En 2015, la limitation de la vitesse à 30km/h sur l'ensemble de la commune a constitué le premier dispositif visant à réduire la vitesse des véhicules. Puis, l'aménagement d'une piste cyclable sur le Pont des Princes est venu marquer le coup d'envoi du projet de circulation douce, dont la réalisation s'est ensuite étalée sur 4 ans.	**Promouvoir et faciliter l'utilisation de l'ensemble des modes de mobilité douce :** • Privilégier les alternatives à la voiture et accélérer la transition vers les modes de mobilité douce - Combiner les différents modes de déplacement. - Se doter d'un réseau de voies de circulation douce qui s'intègre dans le programme départemental et qui, à terme, reliera les lieux les plus fréquentés du territoire. - Relier les différents quartiers de la commune, du nord au sud, de l'est à l'ouest et rendre accessibles en circulation douce les principaux équipements, sportifs, culturels, scolaires de la commune. - Intégrer de nouvelles mobilités et encourager les mobilités douces (vélos, piétons…), en sécurisant les trajets dans un plan de circulation concerté, global et ambitieux. - Accompagner ce plan de circulation douce d'une végétalisation accrue des abords des voies, de l'axe Est-Ouest qui traverse Noisy-le-Roi (rue Lebourblanc) et d'un embellissement des entrées de ville. - Poursuivre les réflexions sur l'adaptation des flux et des fréquences des transports en commun et ce dans la perspective des nouvelles dessertes par voie ferrée.

UN PROJET URBAIN MAÎTRISÉ

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
• Ces dix dernières années, une opération immobilière majeure est à observer. Il s'agit des résidences le Clos du Roi et le Verger du Roi, situées au sud-est de la commune. La construction de ces nouveaux programmes a notamment permis de diversifier la	**Poursuivre la réalisation de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Noiséens et nouveaux arrivants, tout en renfonçant l'offre en services :**

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
typologie des logements présents sur la commune de Noisy-le-Roi, les surfaces se déclinant du studio au 5 pièces. • Montgolfier constitue aujourd'hui un secteur à fort potentiel de densification. Il ne concentre en effet que très peu d'espaces bâtis, si ce n'est la gare Tram Express de Noisy-le-Roi, quelques infrastructures telles qu'une résidence séniore ou encore quelques activités. Un projet urbain y est prévu à court terme : - Un secteur à fort potentiel de densification. - Un projet prévu à court terme • Le secteur de Chaponval est aujourd'hui porteur d'une attention particulière et fait l'objet de réflexions. Majoritairement composé de friches, une partie du site accueille des infrastructures et plus précisément des serres mais également de la voirie. Ce secteur possède donc aujourd'hui 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. - Un secteur à fort potentiel de densification. - Un projet actuellement en cours de réflexion. • Les équipements sont majoritairement situés dans le centre-ville, ainsi que dans le secteur Montgolfier. On distingue également quelques équipements au sein du quartier du Parc. • Les équipements restent ainsi relativement bien répartis sur le territoire communal. • Noisy-le-Roi dispose de deux écoles maternelles et deux écoles élémentaires. • Le pôle médical du Cèdre a ouvert en juin 2021. De nombreux professionnels de santé, médecins généralistes et spécialistes sont ainsi venus s'installer dans ce nouvel établissement de 400m². Il est situé dans le quartier Vaucheron, en centre-ville. • Les équipements sportifs de la commune de Noisy-le-Roi sont majoritairement situés dans le secteur Montgolfier. On trouve également quelques équipements sportifs dans le centre-ville. Enfin, on dénombre de nombreuses associations sportives sur la commune de Noisy-le-Roi. • Le gymnase Robert Thierry a été construit en 2021. Il est situé en centre-ville, près de l'école du Cèdre, et permet donc notamment d'accueillir les enfants scolarisés dans cette école.	• Offrir une possibilité de logement pour chacun à chaque instant de sa vie, renforcer le parcours résidentiel - Rééquilibrer la typologie des logements pour pouvoir accueillir de jeunes familles (en particulier sur Montgolfier) - Réaliser de nouveaux logements sociaux dans le strict respect de la mixité - Travailler à la réalisation d'une résidence services séniors et d'une résidence pour femmes isolées. • Continuer d'offrir de nouveaux services aux Noiséens, anticiper leurs besoins et offrir des services qui ciblent les jeunes familles • Poursuivre les actions dans les secteurs de la petite enfance, de l'école, auprès des personnes âgées, mais aussi dans le domaine de la santé, de la sécurité - S'engager en faveur du sport pour tous, véritable enjeu de santé publique. Maintenir un niveau d'excellence dans la pratique des nombreuses activités proposées sur le territoire. - Accueillir un nouvel équipement culturel majeur dans le cadre de l'aménagement du quartier Montgolfier. - Renforcer l'offre de soin : lancer les travaux du pôle médical II qui permettra d'accueillir 3 médecins supplémentaires - Soutenir le projet de nouvelle gendarmerie sur le territoire communal
• Spatialement, le tissu économique de Noisy-le-Roi se répartit principalement au sein du secteur Burocampus, à proximité de la gare. Cet espace accueille aujourd'hui 70 entreprises pour un total d'environ 410 emplois.	**Faire de Noisy une ville dynamique et attractive qui accompagne son développement économique en cœur de ville :** • Rester un territoire attractif et entreprenant. Maintenir et revitaliser le tissu économique de la ville.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
• En 2021, la commune compte environ 210 établissements sur le territoire. Ces établissements sont principalement dans les secteurs suivants : - 75,2 % sont des activités de commerces, transports, services divers ; - Environ 12,4% sont des administrations publiques, enseignement, santé, …	- Encourager l'économie résidentielle au service de la population : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc. - Encourager les créations d'entreprises • Maintenir le dynamisme du centre-ville - Pérenniser l'offre commerciale au cœur du Vieux Village - Faire revivre la « place du village » en y organisant des évènements et manifestations.
• Montgolfier constitue aujourd'hui un secteur à fort potentiel de densification. Il ne concentre en effet que très peu d'espaces bâtis, si ce n'est la gare Tram Express de Noisy-le-Roi, quelques infrastructures telles qu'une résidence séniore ou encore quelques activités. Un projet urbain y est prévu à court terme : - Un secteur à fort potentiel de densification. - Un projet prévu à court terme • Le secteur de Chaponval est aujourd'hui porteur d'une attention particulière et fait l'objet de réflexions. Majoritairement composé de friches, une partie du site accueille des infrastructures et plus précisément des serres mais également de la voirie. Ce secteur possède donc aujourd'hui 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. - Un secteur à fort potentiel de densification. - Un projet actuellement en cours de réflexion.	**Mettre en place des projets amitieux et ciblés encourageant le rayonnement de la commune :** • Intégrer le projet engagé sur le secteur Montgolfier dans la réflexion générale - Mettre en œuvre un nouveau quartier exemplaire avec l'ambition d'être labélisé éco-projet puis écoquartier - Rechercher une empreinte environnementale la plus favorable possible - Porter une attention toute particulière à l'aménagement paysager du futur quartier • Réfléchir au devenir du site Chaponval avec l'objectif de valoriser ce secteur - Réfléchir à un projet digne du potentiel sociétal, économique et écologique de ce site - Garantir un aménagement maitrisé, dans le temps et dans l'espace

2. La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux.

A. Le SDRIF-e

En mars 2022, la Région Île-de-France a lancé la révision de son Schéma directeur environnemental (SDRIF-E), qui détermine l'aménagement du territoire d'ici à 2040 pour les 12 millions de Franciliens qui y vivent. Le projet de SDRIF-E a été approuvé par le Conseil Régional le 11 septembre 2024. Le schéma directeur de la Région Île-de-France est un document réglementaire qui a pour objectif :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements
- De favoriser le rayonnement international de la région

Maîtriser le développement urbain :

Orientation règlementaire 57 : Accroissement de la capacité d'accueil en logements

Le SDRIF-E vise la production de 90 % des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat / emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre. Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements. Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040. Cet objectif est porté à 15 % dans les communes dotées d'une gare, ainsi que dans les polarités des villes moyennes, des petites villes et des communes de l'espace rural, et à 17% dans les polarités du cœur d'agglomération et de la couronne de l'agglomération.

À Noisy-le-Roi, la densification doit donc se traduire par la création de : 3 477 logements x 15% = 522 nouveaux logements à rendre possible d'ici à 2040, en se basant sur le nombre de logements recensés en 2021 par l'INSEE.

Orientation règlementaire 80 : L'ensemble des capacités d'urbanisation peuvent être cumulées. Les villes moyennes, les petites villes et les communes rurales bénéficient d'une capacité d'extension garantie de 1 ha, si le cumul des capacités d'urbanisation – hors capacités non cartographiées au titre des projets d'intérêt régional – aboutit à une surface inférieure.

Maitriser le développement urbain



Orientation règlementaire 82 : Les secteurs d'urbanisation préférentielle sont identifiés sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale ». Ces cartes sont établies sur la base du MOS 2021. Les espaces naturels, agricoles et forestiers urbanisés entre 2021 et la date d'approbation du SDRIF-E doivent être décomptés des capacités d'urbanisation cartographiées.

Chaque pastille « semi-pleine » indique une capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares que les communes et groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

La commune de Noisy-le-Roi est concernée par une semi pastille qui figure au niveau du site Chaponval. Des réflexions sont en effet en cours sur ce site. Néanmoins, à ce stade, il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation.

Orientations règlementaires 83 : L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteur d'urbanisation préférentielle de la commune ou, en cas de SCoT ou de PLU intercommunal, de ceux du groupement de commune :

- au moins égale à 45 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 45 logements par hectare.

Le respect des densités minimales fixées par le SDRIF-e sera un élément à prendre en compte dans les réflexions en cours sur le devenir de ce site et toute évolution à venir du PLU pour ouvrir à l'urbanisation devra se faire dans le respect du SDRIF-e.

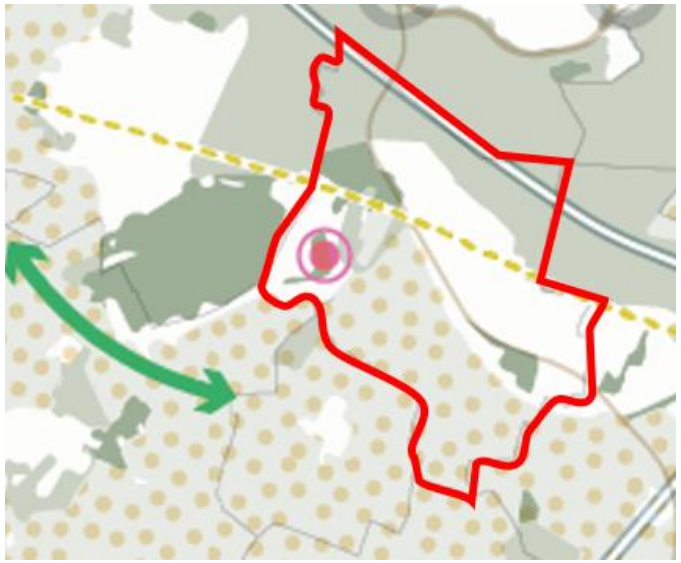
Orientations règlementaires 85 et 86 : La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées est conditionnée à l'impossibilité d'une mobilisation du tissu urbain constitué. Elle doit favoriser les constructions compactes et denses. La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune :

- 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.

La densité des espaces d'habitat résulte du nombre de logements divisé par la superficie des espaces d'habitat. On entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

Noisy-le-Roi compte en 2021, 3 477 logements pour une superficie de 141,53 ha d'espace d'habitat. Ainsi, la commune a une densité d'espace d'habitat de 24,6 logements/ha.

Développer l'indépendance productive régionale



Placer la nature au cœur du développement régional



Développer l'indépendance productive régionale :

Orientations règlementaires 43 : A proximité du territoire communal, cette orientation vise l'accès aux espaces boisés faisant l'objet d'une exploitation forestière doit être garanti, en veillant au maintien des continuités adaptées entre ces espaces et les équipements destinés au stockage et à la transformation des ressources forestières. Les liaisons agricoles et forestières d'intérêt régional sont représentées sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale ». L'emplacement, le tracé et l'emprise de celles-ci doivent être précisés et adaptés localement en tenant compte de la fonctionnalité des exploitations forestières.

Orientations règlementaires 12 : En termes d'orientation, le territoire est ciblé par l'orientation : préserver l'espace agricole. Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles sont inconstructibles, sauf capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues par le SDRIF-E.

Placer la nature au cœur du développement régional :

Les orientations communes en matière de développement urbain visent à réduire l'impact des développements urbains sur l'environnement au sens large.

Orientations règlementaires 17 : Les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation, y compris s'ils ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E. Cette orientation s'applique sans préjudice des dispositions du code forestier et du code de l'environnement permettant sous conditions la réalisation de certaines opérations dans ces espaces.

Orientations règlementaires 26 : Il convient de pérenniser les espaces verts et les espaces de loisirs existants. L'objet des espaces de loisirs peut toutefois évoluer, dès lors que les espaces concernés conservent une vocation d'espace vert ou d'espace de loisirs. Il convient d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

Ainsi, la commune devra suivre ces objectifs en densifiant son tissu urbain existant pour protéger ses espaces naturels/de loisirs.

Prise en compte :

Le territoire est ciblé par les orientations règlementaire **17**, **26**, **57**, et **82**. Ainsi, pour respecter ces orientations, Noisy-le-Roi focalise, dans son PADD et ses OAP, son développement communal sur deux principaux sites de projets (Montgolfier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et au pied de la gare et Chaponval à plus long terme sur une friche horticole) et cela afin de protéger ses espaces naturels/agricoles d'une part et de préserver l'identité de village et de quartier des espaces urbanisés d'autre part en encadrant finement les évolutions possibles sur ces espaces.

Maîtriser le développement urbain :

À Noisy-le-Roi, la densification exigée par le SDRIF-e doit donc se traduire par la création de : 3 477 logements x 15% = 522 nouveaux logements à rendre possibles d'ici à 2040 selon le SDRIF-e.
Cette production de logements au sein de l'espace urbanisé est rendue possible en particulier :

- sur le site Montgolfier concerné par une OAP : Le projet a pour objectif de créer un nouveau quartier mixte locaux activités/équipements/logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à proximité directe de la gare. La programmation prévoit 350 logements familiaux, dont 40% de LLS, auxquels s'ajoutent 180 unités d'hébergements et 10 LLS.
- En diffus à l'intérieur des espaces urbanisés : le PLU vise à mieux encadrer les possibilités de construire de manière à préserver l'identité de village de la commune ainsi que l'identité des différents quartiers de Noisy-le-Roi. Toutefois, le PLU permet une certaine constructibilité estimée à environ 10 à 15 logements par an (100 à 150 logements à horizon PLU 10 ans) dont une partie pourra être réalisé sur des secteurs spécifiques encadrés par des OAP (OAP site de la gendarmerie, OAP grandes propriété) et une autre partie via des projets privé ou portés par la ville, dans le diffus. A titre d'exemple, le centre-ville fait l'objet d'une réflexion sur le devenir des anciennes crèches (derrière la mairie) et au niveau du bâtiment de l'ancien relais de Poste.

Ainsi, le PLU permet la production d'environ 640 à 690 logements en densification ce qui permet de respecter les orientations du SDRIF-e. À cela s'ajoutera le potentiel sur Chaponval qui est un potentiel à plus long terme d'une part, et qui restera à affiner d'autre part avec les réflexions à mener sur ce site. A noter que ce secteur de projet concerne pour partie une friche horticole déjà largement artificialisée. Pour le reste la ville n'entend pas consommer d'espaces naturels ou agricoles.

Développer l'indépendance productive régionale :

De plus, au sein de son PADD et de ses OAP thématiques, la commune met en avant la protection et la pérennisation de ses activités économiques :

- « Préserver et valoriser la plaine de Versailles »
    - « Favoriser un rapprochement significatif entre la production alimentaire et la consommation »
- « Maintenir les grandes cultures et de développer une mosaïque agricole dans le sud de la commune »

L'intégration de ces orientations, qui se traduit par la pérennisation des espaces agricoles via le classement en zone A, met en évidence la volonté de la commune à prendre en compte et de respecter les orientations du SDRIF-e.

Placer la nature au cœur du développement régional :

Au sein de son PADD et de ses OAP thématiques, la commune met en avant la protection et la pérennisation de ses corridors écologiques :

- « Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques »
- « Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité »
- « Protéger la frange boisée au nord de la commune dans la continuité de la forêt de Marly »
- « Préserver et valoriser la plaine de Versailles »
- « Protéger la plaine de Versailles et la forêt de Marly et avoir une attention toute particulière sur les espaces de frange et de lisière, protéger des espaces de transition végétalisée aux franges des zones urbaines. »
- « Protéger la forêt de Marly et de maintenir l'Espace Boisé Classé »
- « Développer un corridor arboré le long du ru de Gally afin de le rendre plus fonctionnel »

L'intégration de ces orientations, qui se traduisent par la mise en place de nombreux outils de protection au sein du PLU (zonage N, outils graphiques de protections (espaces paysagers protégés, alignements d'arbres, protection de la lisière du massif boisé, etc.), mais également règlement plus protecteur avec par exemple une part de pleine terre minimum renforcée), met en évidence la volonté de la commune à prendre en compte et de respecter les orientations du SDRIF-e.

B. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures ont été adopté le 23 mars 2022. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il s'organise autour des cinq orientations fondamentales suivantes :

- Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Les choix du PADD, et particulièrement au sein de l'axe 2 « Un projet durable, engagé et volontaire » prennent en compte les objectifs ayant une application directe sur le territoire communal. Ainsi, cet axe du PADD vise à « Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité ». Ceci passe notamment par l'intention suivante : « Entretenir les milieux naturels pour une gestion adaptée et éco-responsable » ; Cet axe du PADD vise à aussi à « Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable ». Ceci passe notamment par les intentions suivantes « Inscrire la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique dans la réflexion » et « Aller vers un modèle de ville écologique, zéro déchet et neutre en carbone ».

Une Trame verte, bleue vient renforcer et préciser les orientations du PADD sur les éléments de protection du paysage, des espaces naturels et agricoles, et de la trame bleue.

De ce fait, le PLU est compatible avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et vise à une prise en compte de la ressource en eau et la résilience du territoire.

C. Le SAGE Mauldre

La commune appartient à l'entité du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre.

Découlant de la politique du SDAGE Seine-Normandie (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) le SAGE Mauldre (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de planification à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin-versant) fixant des objectifs généraux d'utilisation, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau, afin de répondre à l'enjeu de bon état écologique et chimique des masses d'eau et des milieux aquatiques associés, fixé par la Directive Cadre Européenne sur l'Eau de l'année 2000 et renforcé par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006.

Le Mauldre se développe sur un linéaire sud-nord de 30 km et comporte 3 aquifères, des zones humides remarquables en amont, de nombreux bassins de régulation construits en lien avec une urbanisation importante et une artificialisation des rus à l'est de l'unité hydrographique. Les enjeux retenus pour le SAGE ont comme ambitions de :

- restaurer de la qualité des milieux aquatiques superficiels : reconquête de la qualité des cours d'eau, préservation des zones humides, gestion quantitative des eaux superficielles, fiabilisation du fonctionnement des systèmes épuratoires, diminution des concentrations en matière dangereuses et micropolluants ;
- préserver la ressource en eaux souterraines ;
- prévenir et gérer le risque inondation ;
- valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau.

Deux axes de travail transversaux ont par ailleurs été identifiés et ont pour objet :

- la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SAGE ;
- le partage d'une vision commune des enjeux par des actions de communication.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Les choix du PADD sont concordants avec les orientations du SAGE :

Un projet durable, engagé et volontaire

- Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques
- Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité
- Protéger la frange boisée au nord de la commune dans la continuité de la forêt de Marly
- Préserver et valoriser la plaine de Versailles
  - Favoriser un rapprochement significatif entre la production alimentaire et la consommation
- Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville
  - Préserver le couvert végétal urbain, les jardins des quartiers pavillonnaires et résidences, les cœurs d'ilots verts…
  - Entretenir les milieux naturels pour une gestion adaptée et éco-responsable
  - Continuer à végétaliser les cours pour y amener de la biodiversité
  - Créer un jardin en permaculture au sein du Parc de la Roseraie

Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable

- Inscrire la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique dans la réflexion

Les choix du PADD concordants avec le SAGE se déclinent ensuite principalement au travers d'une des deux OAP thématiques :

- OAP Trame verte et bleue

Cette OAP a notamment, dans son orientation n°1 relative à la préservation des espaces naturels et agricoles, pour objectif de développer un corridor arboré le long du ru de Gally afin de le rendre plus fonctionnel et de préserver les zones humides.

Par ailleurs, le règlement écrit et le plan de zonage abordent la question de la préservation des milieux aquatiques et de la ressource en eau, notamment par l'identification de zones humides probables. De plus, dans les règles établies dans le règlement écrit, il peut être imposé pour toute construction, une certaine distance de retrait et un pourcentage d'espaces verts de pleine terre à respecter dans l'optique de protéger les espaces naturels et perméables permettant une bonne gestion des eaux.

De ce fait, le PLU est compatible avec que le SAGE de la Mauldre, et vise à une prise en compte de la ressource en eau.

D. Le PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de la conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Conformément au Code des transports, Île-de-France Mobilités a procédé à l'évaluation du PDUIF 2010 - 2020 dans le cadre d'une démarche partenariale associant l'ensemble des acteurs de la mobilité en Île-de-France. Par délibération en date du 25 mai 2022, le conseil d'Île-de-France Mobilités a pris acte de l'évaluation du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) 2010-2020 et a décidé la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.

En attendant l'approbation de ce nouveau Plan Mobilité en 2025, le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE NOISY-LE-ROI :

Normes vélos :

- **Habitat collectif** :
  - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces
  - 1,5 m² par logement dans les autres cas
  - Superficie minimale de 3 m²
- **Bureaux** :
  - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Commerces et artisanat** :
  - Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3m²
- **Industrie/entrepôt et équipements publics** :
  - 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3m²

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les normes vélos prescrites dans le PDUIF, ainsi qu'en tenant compte du Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 qui modifie le code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement vélo.

Normes véhicules :

- Bureaux :
  - À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher.
  - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher

- Logements :
  - Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Noisy-le-Roi : 1,55) :
  - 1,55 x 1,5 ≈ **2,32 places par logement** maximum

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant cette norme plafond pour l'ensemble des zones où les constructions à destination de bureau sont autorisées par une disposition réglementaire transversale.

Le PLU révisé impose un minimum de 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher (SDP) entamée. De plus, le règlement rappelle que pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, un minimum de 1 place de stationnement est imposé. Et pour ces mêmes constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare, un minimum de 0,5 place est imposé.

Ces dispositions respectent le nombre de places de stationnement maximum recommandé par le PDUIF.

E. Le SRHH

Parmi les documents supra communaux de référence figure également le SRHH. Ce document a été mis en révision. En effet, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a prescrit la révision du SRHH pour la période 2024-2030 lors de sa séance plénière du 6 juillet 2022. Les travaux ont abouti au projet de SRHH, dont la mise en consultation auprès des collectivités locales a été votée lors de la séance plénière du CRHH du 30 novembre 2023.

Ce document fixe un objectif de **production de logements** à l'échelle régionale qui se décline au niveau départemental puis intercommunal. Les objectifs fixés pour la période 2024-2030 sont les suivants :

Échelle	Objectifs de production
Ile-de-France	70 000
Yvelines	9 271
CA Versailles Grand Parc	2 160

Il fixe aussi des objectifs de **production de logements sociaux** à l'échelle intercommunale et des établissement publics territoriaux. Les objectifs fixés pour la période 2024-2030 sont les suivants :

Échelle	Objectifs de production
CA Versailles Grand Parc	1 548

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PADD prend notamment en compte les objectifs du SRHH dans les orientations du PADD :

- **Rééquilibrer la typologie des logements pour pouvoir accueillir de jeunes familles (en particulier sur Montgolfier)**
- **Réaliser de nouveaux logements sociaux dans le strict respect de la mixité**

Cette orientation est également déclinée dans les OAP sectorielles, par la mise en œuvre d'opérations de logements. En effet, les OAP sectorielles prévoient des orientations en faveur de la création d'opération de logements, bien intégrées dans le paysage urbain et naturel. L'OAP Montgolfier particulièrement prévoit la production d'environ 350 logements, dont 40% de logements locatifs sociaux, auxquels s'ajoutent la création d'une offre diversifiée avec environ 180 unités d'hébergement et 10 LLS. Au-delà des OAP, le PLU prévoit de participer à cet effort de construction en permettant, dans le respect de l'identité de chaque quartier de Noisy-le-Roi, la création de logements dans le diffus.

De plus, la production de logements comptabilisés au titre de la loi SRU prévue par les OAP participe à l'effort de la commune en matière de production de logements sociaux pour tendre vers l'objectif posé par la loi SRU. Toujours dans cette volonté d'atteindre les objectifs de logements sociaux, le règlement entend favoriser la mixité sociale en prévoyant notamment 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 minimum 30 % de logements sociaux. Ce taux est porté à 40% au sein de la UMo correspondant au secteur de projet Montgolfier. Enfin, la programmation de l'OAP site de la gendarmerie prévoit 50% de logements locatifs sociaux.

En effet, la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU, impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux. L'article 55 de ladite loi impose une part de 25% de logements sociaux dans le cas de Noisy-le-Roi à horizon 2025.

Si aujourd'hui les logements locatifs sociaux représentent environ 13,5% du parc de logement total, cet objectif est porté par le projet de PLU révisé. La commune s'engage à s'inscrire dans la trajectoire SRU en promouvant la construction de logements sociaux et des règles de mixité sociale à travers son dispositif réglementaire. Il s'inscrit dans une trajectoire déjà à l'œuvre de production de logements sociaux, dont le nombre est passé de 379 logements sociaux en 2021 à 435 en 2022 (*source : contrat de mixité sociale*).

Notons par ailleurs que la commune a signé un contrat de mixité sociale (2023-2025) avec Versailles Grand Parc et l'Etat. Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Noisy-le-Roi d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

3. Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

A. La production de logements envisagée dans le cadre du PLU révisé

Le dernier chiffre officiel de l'INSEE fait état de 3 477 logements en 2021. Le parc de logements a connu une certaine évolution ces dernières années, notamment par la création de 221 logements entre 2010 et 2021, soit une production de près de 20 logements par an en moyenne.

En ce qui concerne la production de logements envisagée dans le cadre du PLU révisé, elle est essentiellement prévue sur deux sites bien identifiés : Montgolfier à court / moyen termes et Chaponval à plus long termes. La production de logements envisagée au sein de ces secteurs est répertoriée dans le tableau ci-dessous :

Secteur de projet	Programmation en termes de logements	Nombre de logements programmés et/ou estimés
Montgolfier	La programmation des espaces bâtis proposée par l'OAP Montgolfier est mixte. Elle comprend : - Une offre diversifiée de logements familiaux : environ 350 logements dont 40% de LLS ; - Deux résidences d'environ 180 unités d'hébergement et 10 logements sociaux.	Environ **540**
Chaponval	Secteur identifié comme un secteur de projet pour les années à venir. La réflexion est en cours et est engagée mais il n'y a pas encore de projet défini à ce jour. Néanmoins, ce secteur sera vraisemblablement destiné à accueillir au moins 400 logements à terme, dont 40% de LLS.	Environ **400**
Total estimé		Environ **940** logements

Au-delà de la programmation prévue sur ces secteurs de projets, un certain nombre de logements pourra également être réalisé en diffus sur le reste des zones urbaines de la commune. À ce titre, 15 à 25 logements sont possibles sur le secteur d'OAP de la Gendarmerie (dont 50% de logements sociaux) et d'autres sont possibles sur les différents secteurs identifiés par l'OAP Grandes propriétés. Sur ces derniers, la programmation chiffrée n'est pas définie, l'objectif étant avant tout que toute future opération immobilière s'insère de manière harmonieuse dans l'environnement particulièrement qualitatif du point de vue architectural et paysagé de ces grandes propriétés.

Cette production en diffus est très difficile à quantifier et à estimer tant elle dépend des initiatives privées, néanmoins une estimation peut être avancée. En effet, au regard du rythme de production de logements dans le diffus au cours des dernières années (environ 20 logements par an, source PC ville), et compte tenu du fait que les règles ont été ajusté de manière à mieux encadrer les possibilités dans un objectif de préservation de l'identité de Noisy-le-Roi et de son cadre de vie, il est possible d'estimer cette production de logements en diffus permise par le PLU révisé réduite d'au moins 25 à 50%. Ainsi, la production de logements dans le diffus est estimée à environ 10 à 15 logements par an, soit 100 à 150 logements à horizon 2035. Au global (programmation des OAP + secteurs de projets à plus long termes + création de logements dans le diffus), le PLU révisé doit permettre une **production d'environ 1 055 à 1 115 logements à horizon 2035**. Parmi cette production de logements envisagée, un effort significatif est prévu concernant les logements comptabilisés au titre de la loi SRU. En effet, au sein des secteurs de projets et des OAP (et particulièrement des OAP Montgolfier et Site de la Gendarmerie), est encouragée la production de logements comptabilisés au titre de la loi SRU.

Cette exigence de mixité sociale est un impératif auquel la loi SRU et les logements sociaux répondent. En ce sens, ces exigences sont prises en compte par le dispositif règlementaire de PLU révisé, notamment par les OAP et le règlement. Ce dernier 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 minimum 30 % de logements sociaux. Ce taux est porté à 40% au sein de la UMo correspondant au secteur de projet Montgolfier. Enfin, la programmation de l'OAP site de la gendarmerie prévoit 50% de logements locatifs sociaux.

B. La projection démographique

En 2021, la commune de Noisy-le-Roi comptait 7 631 habitants d'après le dernier chiffre officiel de l'INSEE. La population a, par ailleurs, diminué de 180 habitants, passant de 7 811 habitants en 2010 à 7 631 habitants en 2021. Cela représente une diminution d'environ 2,3% entre 2010 et 2021, ce qui peut s'expliquer en grande partie par la diminution de la taille des ménages (vieillissement de la population, phénomène de décohabitation, etc.) engendrant un point mort. En effet, dans le même temps, la taille des ménages diminue de manière constante et marquée, en passant de 2,59 personnes par ménage en 2010 à 2,34 en 2021 (INSEE).

S'agissant des projections démographiques à horizon 2035 et compte tenu des logements potentiellement réalisables, trois scenarii démographiques ont pu être établis en fonction de l'évolution de la taille moyenne des ménages. Pour rappel, le nombre moyen de personnes par ménage en 2021 est de 2,34.

Les trois scénarii définis s'attachent à couvrir les trois cas de figure d'évolution de la taille moyenne des ménages :

- sa diminution à par exemple 2,20 (soit -0,14),
- sa stabilisation à son niveau actuel (2,34)
- ou son augmentation à par exemple 2,50 (soit +0,16)

	Population actuelle	Estimation du nombre de logements créé à horizon 2035	Estimation de la population supplémentaire lié aux logements créés	Estimation de la population au sein du parc de logements existant	Estimation de la population totale projetée à horizon 2035
Scenario bas (baisse du nb. de pers. / ménage – **2,20**)	7 631	1 080	2 257	7 266	9 523
Scenario stable (Maintien du nb. de pers. / ménage – **2,34**)	"	"	2 400	7 631	10 031
Scenario haut (hausse du nb. de pers. / ménage – **2,5**)	"	"	2 565	8 257	10 822

En fonction des scenarii envisagés, la population estimée à horizon 2035 se situe donc entre environ 9 500 (scénario bas) et environ 10 800 habitants (scénario haut). Pour autant, le deux scénarii qui paraissent les plus crédibles sont le scénario bas et le scénario stable. En effet, les futures constructions ont certes pour objectif de continuer a accueillir des familles mais également à diversifier le parc de logements (logements aidés, petits et moyens logements, etc.) induisant une baisse du nombre de personnes par ménage, alors même que la tendance à l'œuvre est déjà au desserrement des ménages. Ces deux phénomènes tendent à se positionner sur le scénario d'une diminution du nombre moyen de personnes par logement à l'avenir. Toutefois, nous pouvons également anticiper un certain renouvellement dans le parc existant avec l'arrivé de familles au sein de grands logements, ce qui aurait pour conséquence de contre balancer la baisse du nombre moyen de personne par logement attendu dans les futures opérations et qui permettrait d'envisager le scénario stable.

En revanche, au regard de la programmation de logements futurs d'une part et des tendances des dernières années d'autre part, le scénario d'un inversement de la courbe du nombre moyen de personne par ménage parait très peu probable, ce qui exclut le scénario haut.

Au final, ce qui parait le plus crédible et vraisemblable, serait une population estimée à horizon 2035 qui se situerait entre le scénario bas et le scénario stable, soit entre environ 9 500 et 10 000 habitants.

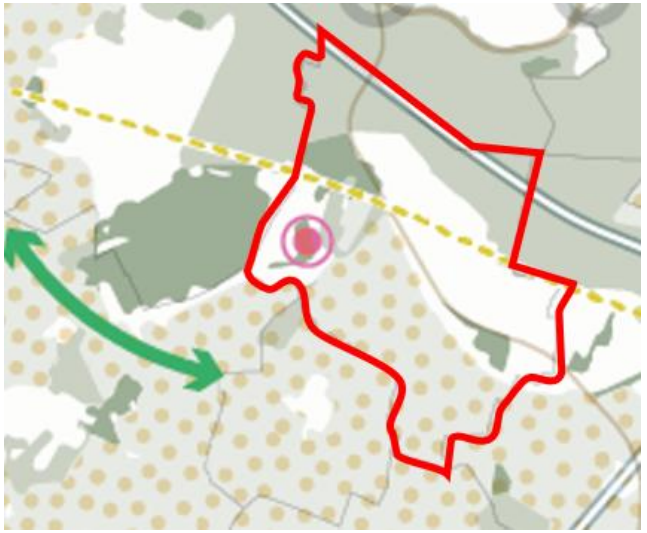
***NB** : Le calcul présenté dans le tableau est pondéré de manière à prendre en compte un seuil de logements vacants incompressible (soit environ 5%).*

C. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1. La consommation de l'espace dans les documents supra-communaux

Les documents supra-communaux et notamment le SDRIF-e font état de la consommation permise sur la commune. En ce sens, l'orientation règlementaire 82 rappelle que chaque pastille « semi-pleine » indique une capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares que les communes et groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. Ces pastilles « semi-pleine » correspondent à des secteurs d'urbanisation préférentielle.

Sur le territoire communal, est identifié par le SDRIF-e un secteur d'urbanisation préférentielle sur le site de Chaponval. Il permet ainsi une extension maximum de l'ordre de 10 hectares.



2. La consommation prévue par le PLU révisé : rappel du PADD

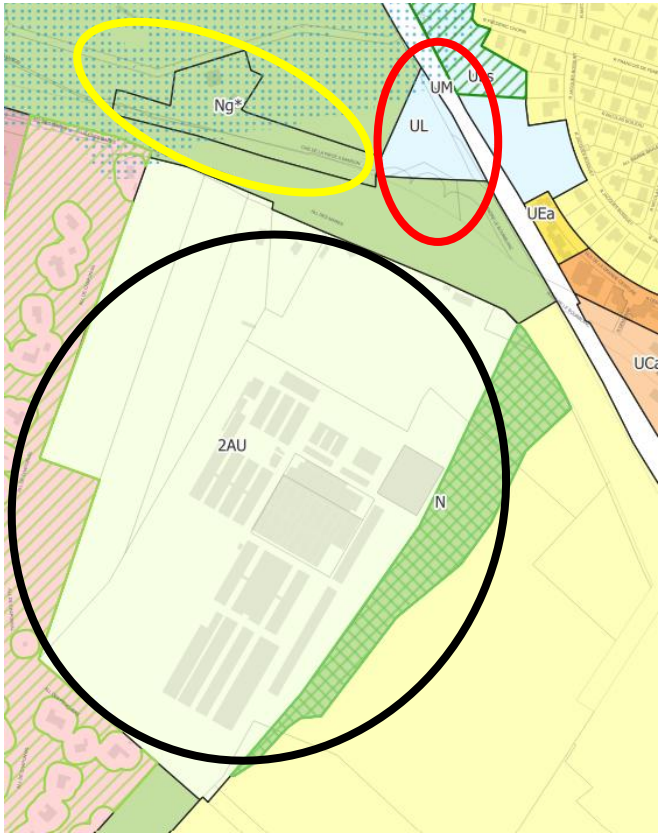
En compatibilité avec la loi Climat et Résilience, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit l'objectif suivant :

- Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols en identifiant les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement (site Montgolfier, site Chaponval) ;
- La consommation des espaces naturels et agricoles se limitera au secteur Chaponval (reconversion des friches horticoles de Chaponval et accueil de la gendarmerie), et dans la limite de l'enveloppe donnée par le SDRIF-e, à savoir de l'ordre de 10 ha maximum.

Cet objectif correspond au secteur de consommation de l'espace identifié dans le cadre du projet de PLU. Il s'agit de la zone « à urbaniser » (zones AU) localisée sur le site de Chaponval, mêlant espaces de friche horticole artificialisés et secteurs naturels (cf. zoom pages suivantes).

3. Analyse de la consommation de l'espace

Plan de zonage PLU révisé



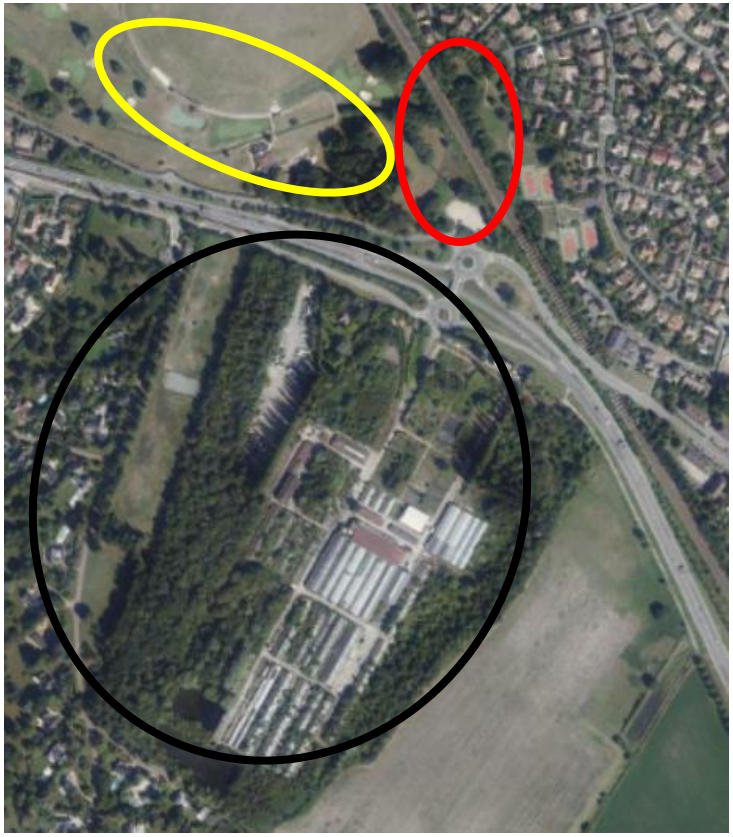
La zone 2AU (Chaponval) est pour partie occupée par des espaces qui ne sont pas des ENAF et, pour ce qui concerne la partie agricole, qui sont en réalité une friche horticole. Aussi, seule une partie de la superficie de la zone 2AU constitue de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (cf. analyse spécifique ci-après).

Mode d'Occupation des Sols 2021



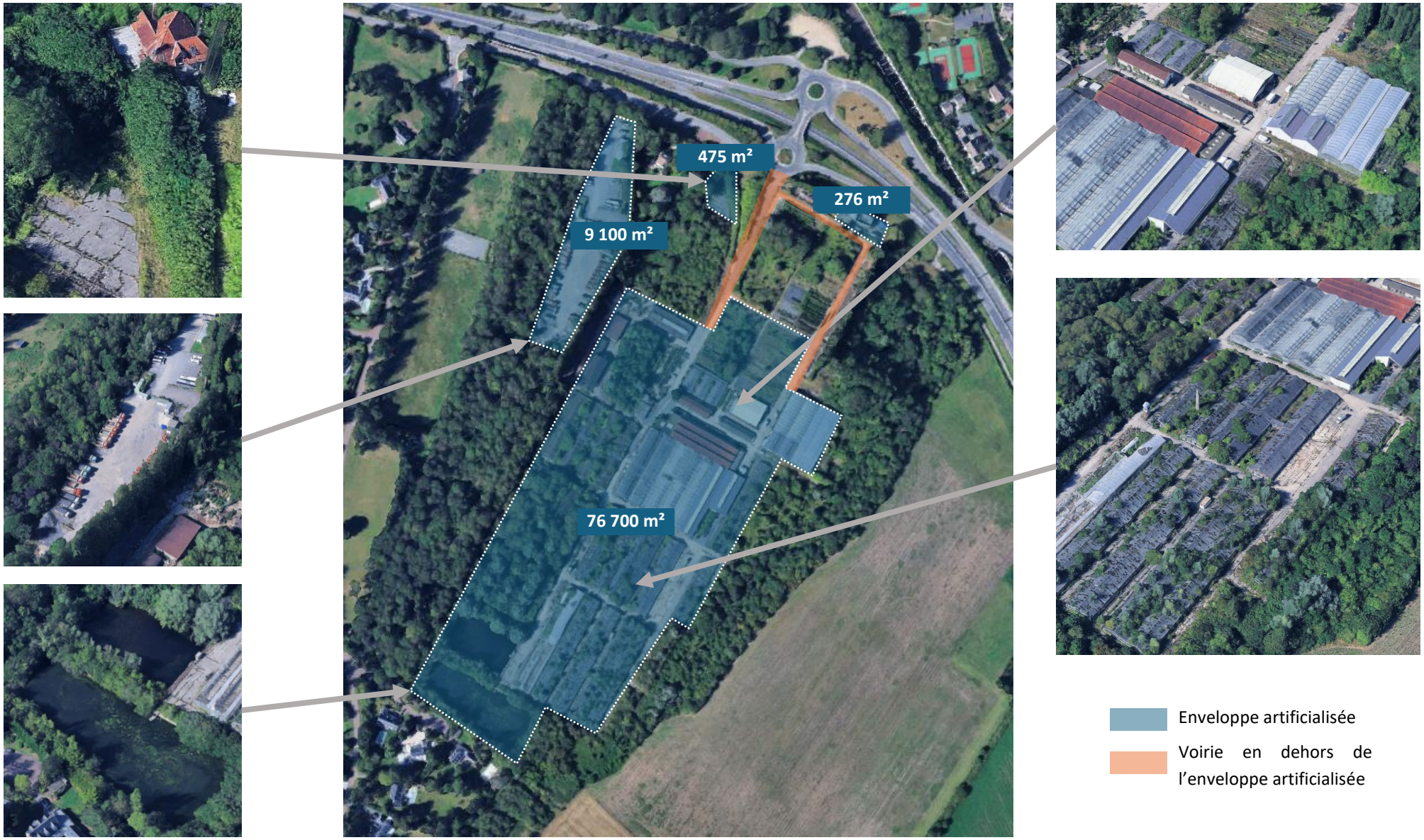
La zone UL est classée au MOS en espaces ouverts artificialisés et, au regard de la vue aérienne il s'agit bien en effet d'espaces artificialisés. Aussi, la zone UL ne constitue pas de la consommation d'ENAF (cf. analyse spécifique ci-après).

Vue aérienne



La zone Ng* est classée au MOS pour partie en forêt et pour partie en espaces ouverts artificialisés. Aussi, seule une partie de la superficie de la zone Ng* constitue de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (cf. analyse spécifique ci-après).

Le cas du Secteur Chaponval :



L'essentiel de la consommation à Noisy-le-Roi est prévue sur le secteur de Chaponval, ancien site à vocation économique (activité horticole). Le site de Chaponval est une friche industrielle qui présente un potentiel de reconversion et de revalorisation extrêmement important et intéressant. Il est aujourd'hui porteur d'une attention particulière et fait l'objet de réflexions. Il est identifié comme un secteur de projet pour les années à venir qui devrait permettre d'accueillir une offre significative de logements (environ 400) et de participer également au rattrapage en termes de logements locatifs sociaux (environ 40% de LLS envisagés). Majoritairement composé de friches industrielles, une partie du site accueille des infrastructures et plus précisément les anciennes serres Moreux ainsi que diverses infrastructures (bassin de rétention d'eau, voirie, etc.). Il mêle ainsi des parties urbanisées, artificialisées et imperméabilisées, et des espaces naturels, agricoles et forestiers.

De fait, la consommation réelle portera sur les espaces naturels, agricoles et forestiers de cette zone à urbaniser. Notons que sur les 18,9 hectares de la zone 2AU, 8,6 hectares sont des espaces déjà artificialisés (cf. analyse spatiale page précédente). On ne comptera donc pas de consommation sur ces secteurs. Les 10,3 hectares restants sont constitués d'espaces naturels ou semi naturels et représentent la consommation théorique prévue sur ce secteur.

La création de la zone 2AU résulte d'une réflexion engagée par la commune sur le secteur de Chaponval. Elle porte principalement sur le développement d'une nouvelle offre de logements, en privilégiant les espaces déjà artificialisés du secteur. Par ailleurs, la préservation des espaces naturels constitue également un enjeu majeur dans cette zone. Une partie du site pourrait même faire l'objet d'une renaturation et en tout état de cause, il n'est pas envisagé d'urbaniser la totalité des 10,3 hectares d'espaces naturels du site. Néanmoins, à ce stade, cette réflexion n'est pas encore suffisamment aboutie pour ouvrir d'ores et déjà la zone à l'urbanisation et être en capacité de définir une OAP et un règlement précis.

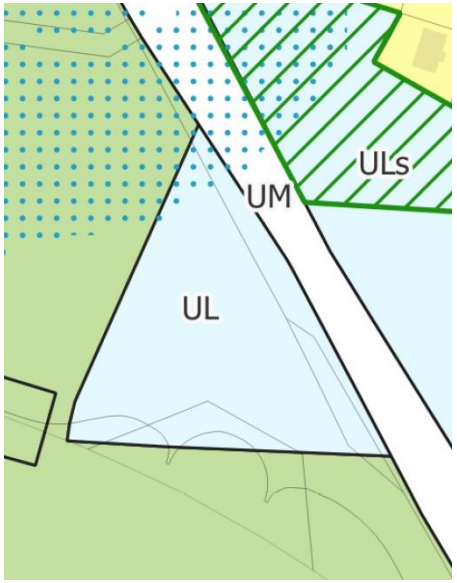
Une fois ces réflexions finalisées, une procédure d'évolution du PLU sera à engager afin de créer une OAP spécifique sur ce secteur puis d'affiner le zonage de Chaponval, notamment avec un objectif de réduction du périmètre de la zone 2AU.

Cette démarche devra également s'assurer de la conformité du dispositif réglementaire avec les exigences du SDRIF-e, notamment en ce qui concerne les densités minimales imposées.

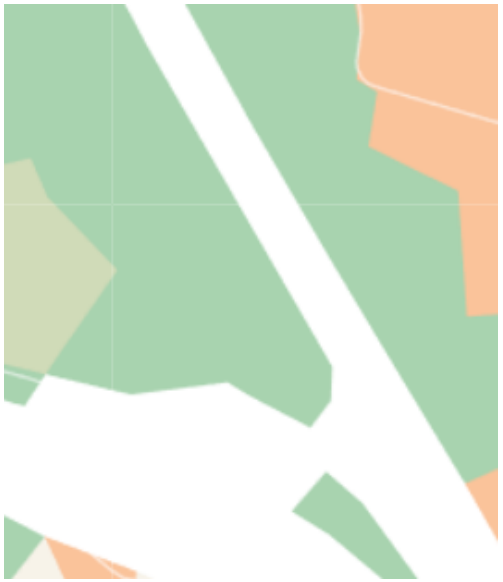
Au final, cette zone 2AU, d'une superficie de 18,9 ha engendre une consommation d'ENAF de 10,3 ha (cf. analyse ci-dessus). Néanmoins, la ville n'entend pas urbaniser l'ensemble de ces 10,3 ha mais au contraire concentrer la constructibilité sur les parties déjà imperméabilisées du site et s'engage à réduire, le moment venu, à l'occasion d'une future procédure d'évolution du PLU, et lorsque le projet sur ce site sera affiné et stabilisé, le périmètre de cette zone 2AU.

Le cas des zones STECAL Ng* et zone UL :

Plan de zonage PLU révisé



Mode d'Occupation des Sols 2021



Vue aérienne



La relocalisation du Centre Technique Municipal (CTM) sur un site au nord du secteur Chaponval et de la RD307 représente une emprise foncière de près de 7 000 m² de surface mobilisée (6 840 m² exactement). L'urbanisation de ce terrain est pleinement justifiée et s'inscrit dans une logique d'optimisation d'un foncier déjà artificialisé, sans impact sur les espaces naturels ou agricoles. Plusieurs critères stratégiques ont motivé le choix de cette localisation :

- Disponibilité foncière : le terrain visé offre un foncier mobilisable à court terme, d'une surface cohérente avec les besoins fonctionnels du CTM (garages, ateliers, aires de manœuvre, stationnements).
- Accessibilité optimale : sa situation à proximité des axes routiers structurants facilite les déplacements quotidiens des véhicules techniques vers les différents secteurs de la commune, limitant les temps de trajet et augmentant l'efficacité opérationnelle des services.
- Limitation des nuisances : le site est éloigné des zones d'habitation, ce qui permet de réduire les nuisances sonores et les désagréments pour les riverains (bruit, va-et-vient, horaires décalés, etc.).
- Le terrain concerné, classé en zone UL au PLU, a été identifié par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2021 comme un espace ouvert artificialisé. Il ne constitue donc ni une zone naturelle, ni une zone agricole : son occupation prévue pour une infrastructure technique est en parfaite adéquation avec les objectifs de sobriété foncière. Cela signifie qu'il n'y a aucune artificialisation nouvelle : l'espace est réutilisé, transformé et optimisé.

Ce positionnement s'aligne également sur les orientations supra-communales, notamment le SDRIF-e, qui prévoit une consommation foncière strictement limitée sur ce secteur, à hauteur de 10 hectares maximum pour l'ensemble des projets portés dans ce périmètre. En concentrant les fonctions techniques sur une emprise déjà urbanisée, la commune anticipe ses besoins futurs tout en préservant son capital naturel et agricole.

Plan de zonage PLU révisé



Mode d'Occupation des Sols 2021



Vue aérienne



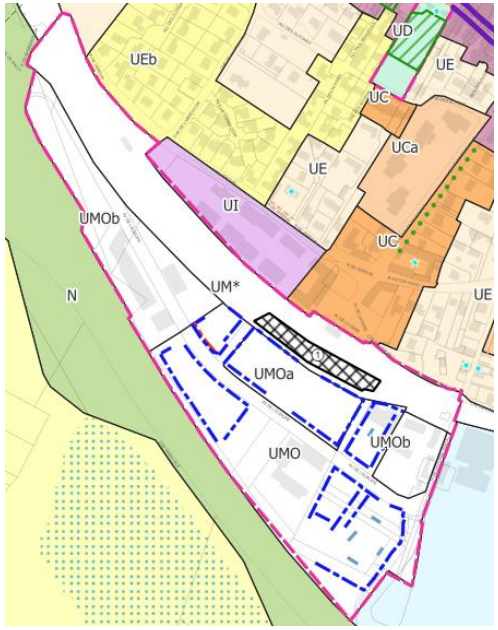
Il est à noter qu'un autre secteur de consommation est identifié sur le plan de zonage (un STECAL Ng*), qui entraînera une consommation minimale au regard de sa superficie (13 000 m²) et du règlement très contraignant qui lui est appliqué (limitation à 5 % d'emprise au sol maximum autorisé).

Selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2021, ce secteur est majoritairement composé d'espaces ouverts artificialisés, et d'une très faible proportion de surfaces boisées que le découpage du STECAL évite au maximum. Par conséquent, son aménagement n'entraîne qu'une très faible consommation d'espace naturel ou agricole (environ 1 415m²), ce qui le rend compatible avec les objectifs de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels portés par le SDRIF-E (Schéma Directeur de la Région Île-de-France – Environnemental).

Ce STECAL a pour objectif de permettre le maintien, l'adaptation et la diversification des activités liées au golf, afin que celui-ci continue à jouer un rôle structurant en tant qu'équipement de loisir attractif. Il ouvre la possibilité de développer des activités complémentaires en lien direct avec le golf, telles que la restauration, l'organisation d'événements ou l'hébergement touristique léger, tout en respectant les équilibres environnementaux et en maîtrisant strictement l'artificialisation.

Le cas sur Secteur Montgolfier :

Plan de zonage PLU révisé



Mode d'Occupation des Sols 2021



Vue aérienne

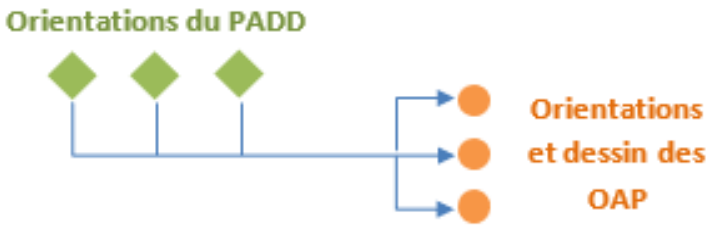


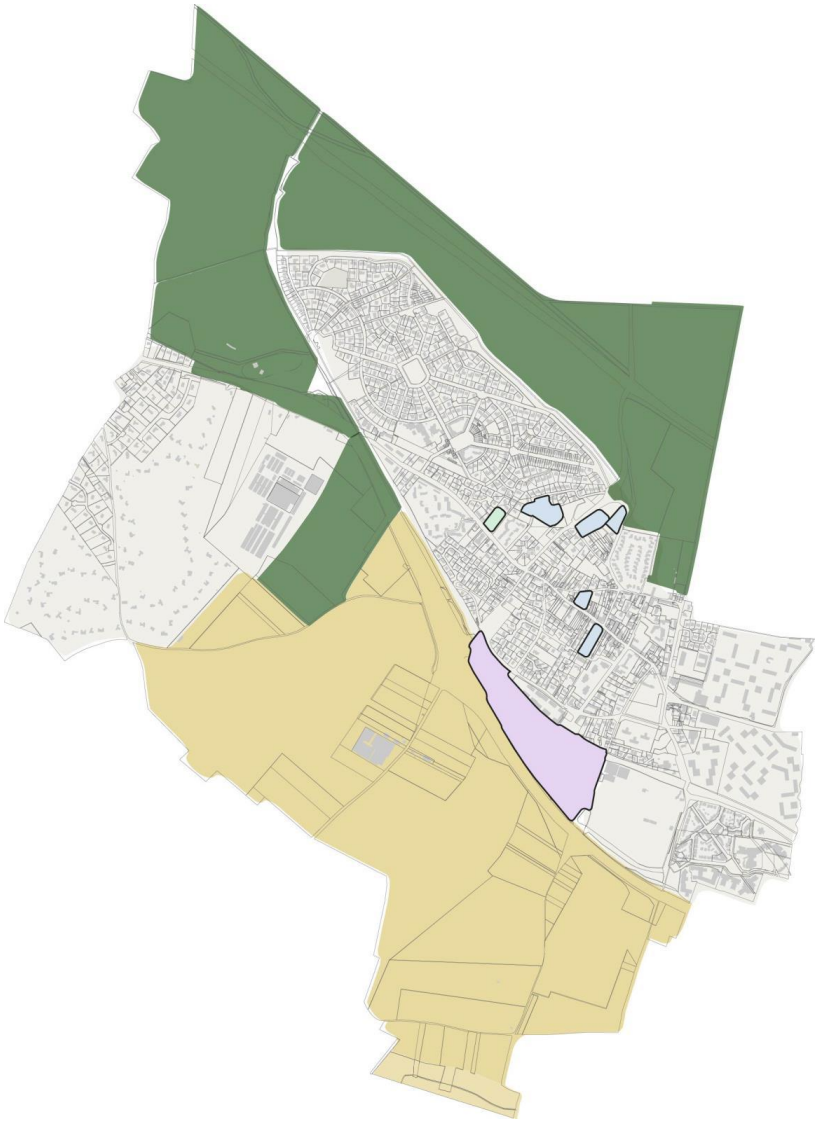
La commune est concernée par un autre secteur de projet majeur, à savoir le secteur Montgolfier. Ce secteur fait l'objet d'une OAP qui encadre son devenir. Le projet est centré sur la création d'un quartier mixte derrière l'ancien bâtiment voyageurs de la gare SNCF, avec une grande place centrale et des espaces publics végétalisés. La zone concernée par le projet est classée en UMO (UMOa, UMOb, UMOc) dans le PLU révisé.

Selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) 2021, cette zone est déjà artificialisée : elle comprend des espaces ouverts artificialisés, des secteurs de logements, d'activité, … De fait, le projet n'induit aucune consommation nouvelle d'espaces naturels ou agricoles, ce qui s'inscrit pleinement dans les exigences nationales du zéro artificialisation nette (ZAN). Ainsi, aucun espace naturel ou agricole n'est présent sur ce site, ce qui implique aucune nouvelle consommation.

4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Pour accompagner et préciser la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers.





Trois OAP sectorielles :

1. OAP Montgolfier
2. OAP Site de la gendarmerie
3. OAP Grandes propriétés

Deux OAP thématiques :

4. OAP Trame verte et bleue
5. OAP Qualité de l'habitat

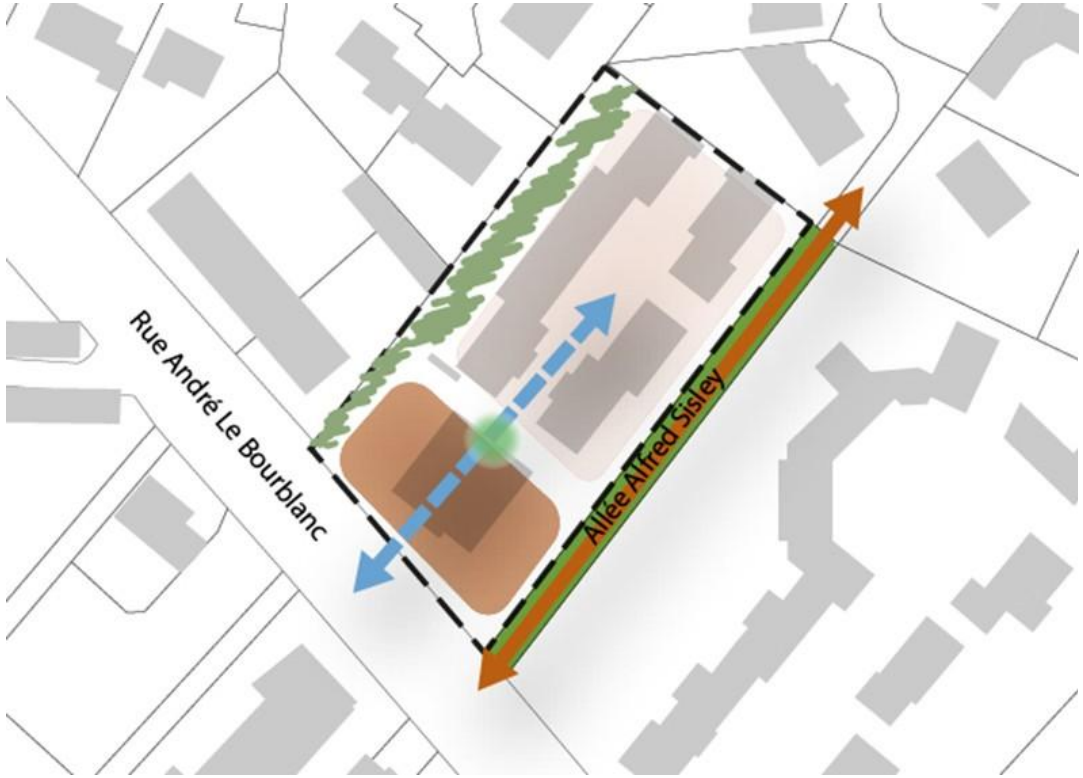
OAP SECTORIELLES

A. OAP Montgolfier



Orientations du PADD	Justifications
Valoriser le patrimoine historique de la commune qui fait son cachet et son charme • Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire de la commune et de l'identité de ses quartiers • Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi • Préserver les paysages diversifiés de la commune **Encadrer l'évolution des sites mutables** • Fixer les règles strictes pour les nouveaux projets de construction **Assurer une qualité architecturale qui permette une insertion harmonieuse dans le cadre urbain** • Porter une ambition forte sur la qualité architecturale des futures constructions **Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité** • Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville **Lutter contre l'artificialisation des sols** • Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols en identifiant les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement (site Montgolfier, site Chaponval) **Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable** • Inscrire la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique dans la réflexion **Promouvoir et faciliter l'utilisation de l'ensemble des modes de mobilité douce** • Privilégier les alternatives à la voiture et accélérer la transition vers les modes de mobilité douce **Poursuivre la réalisation de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Noiséens et nouveaux arrivants, tout en renfonçant l'offre en services** • Offrir une possibilité de logement pour chacun à chaque instant de sa vie, renforcer le parcours résidentiel • Continuer d'offrir de nouveaux services aux Noiséens, anticiper leurs besoins et offrir des services qui ciblent les jeunes familles **Faire de Noisy une ville dynamique et attractive qui accompagne son développement économique en cœur de ville.** • Rester un territoire attractif et entreprenant. Maintenir et revitaliser le tissu économique de la ville. • Maintenir le dynamisme du centre-ville **Mettre en place des projets amitieux et ciblés encourageant le rayonnement de la commune.** • Intégrer le projet engagé sur le secteur Montgolfier dans la réflexion générale	Ce secteur a fait l'objet d'une déclaration de projet qui a donné lieu à cette nouvelle OAP. Le projet "Montgolfier" à Noisy-le-Roi vise à créer un nouveau quartier au sein d'un cadre exceptionnel. Voici les principales orientations d'aménagement : - Développement de logements : Accueil de jeunes familles, parcours résidentiel pour les habitants et respect des obligations en matière de logements sociaux (loi SRU). - Préservation économique : Maintien des activités économiques à l'ouest du secteur. - Mobilité : Attention aux circulations douces et développement de modes de transport multimodaux. - Équipements publics : Renforcer les équipements publics pour répondre aux besoins croissants des habitants. - Paysage et urbanisme : Aménagement paysager de qualité, préservation des vues depuis la plaine de Versailles et insertion harmonieuse des espaces verts publics et privés. - Mixité sociale : Création de logements diversifiés favorisant la mixité sociale. - Dynamisme économique : Accompagnement des logements par des commerces et services renforçant l'attractivité du quartier. - Quartier durable : Intégration des principes de durabilité, préservation des ressources et réduction des énergies. - Connexions urbaines : Liaison visuelle et fonctionnelle avec l'existant, en cohérence avec le patrimoine et la perspective sur la plaine de Versailles. Le projet est centré sur la création d'un quartier mixte derrière l'ancien bâtiment voyageurs de la gare SNCF, avec une grande place centrale et des espaces publics végétalisés.

B. OAP Site de la gendarmerie



Développer une offre de 15 à 25 logements, dont 50% de logements locatifs sociaux (LLS) et d'équipements qualitatifs adaptés aux besoins la commune

- Maintenir les logements et les reconvertir en logements locatifs sociaux permettant d'accueillir des familles.
- Développer un équipement et/ou une offre de logements sous forme de petits collectifs permettant de continuer le front urbain existant
- Trame verte existante à conserver
- Principe d'espace commun de respiration en cœur d'îlot
- Assurer la porosité du bâti pour connecter les logements à la rue André Le Bourblanc.
- Assurer ou conserver la transition paysagère avec les habitations voisines
- Préserver le principe d'allée végétalisée
- Périmètre de L'OAP

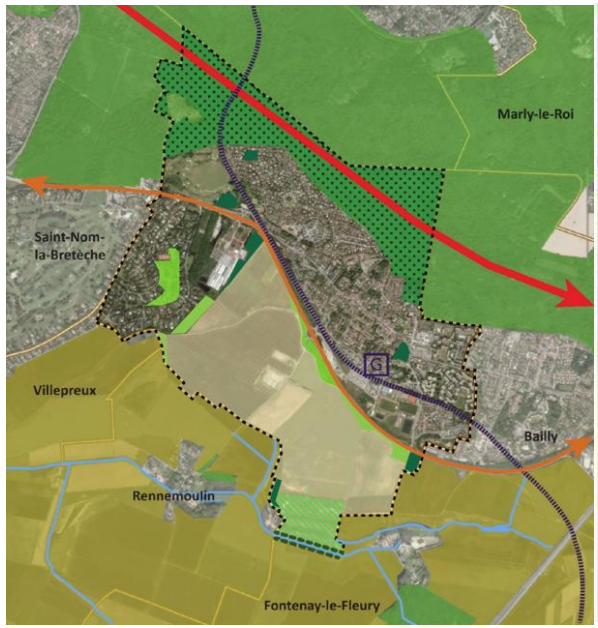
Orientations du PADD	Justifications
Valoriser le patrimoine historique de la commune qui fait son cachet et son charme • Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire de la commune et de l'identité de ses quartiers • Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi **S'appuyer d'avantage sur le triptyque un mode de vie, un lieu et ses habitants qui façonne l'esprit village de Noisy-le-Roi** • Préserver le cadre de vie des secteurs résidentiels **Encadrer l'évolution des sites mutables** • Fixer les règles strictes pour les nouveaux projets de construction **Assurer une qualité architecturale qui permette une insertion harmonieuse dans le cadre urbain** • Porter une ambition forte sur la qualité architecturale des futures constructions **Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité** • Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville **Poursuivre la réalisation de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Noiséens et nouveaux arrivants, tout en renfonçant l'offre en services** • Offrir une possibilité de logement pour chacun à chaque instant de sa vie, renforcer le parcours résidentiel • Continuer d'offrir de nouveaux services aux Noiséens, anticiper leurs besoins et offrir des services qui ciblent les jeunes familles	Le déplacement à termes de la gendarmerie libèrera un espace foncier qui doit être réaménagé. Le site présente un potentiel de développement pour étendre l'offre de logements dans un quartier résidentiel. Le projet vise à maintenir et requalifier les anciens logements de fonction pour répondre aux besoins des familles. Ce choix répond à la demande de logements familiaux tout en permettant d'intégrer une offre de logements sociaux, contribuant ainsi à la mixité sociale. Une partie du site, à l'avant, pourra être démolie puis reconstruite, soit pour créer un équipement public, soit pour bâtir des petits collectifs. Cette approche permet de maintenir l'alignement du front bâti tout en répondant aux enjeux environnementaux tels que la préservation de l'environnement, la réduction de l'artificialisation des sols, la faible empreinte carbone et une réponse rapide aux besoins de logements. Le projet prévoit de garantir une accessibilité entre la rue et les logements situés à l'arrière du site, en assurant une perméabilité urbaine. Les espaces verts et les plantations existantes doivent être conservés, afin de maintenir la qualité environnementale du quartier. Ainsi, l'OAP : • Répond aux besoins de logements : La requalification permet de créer des logements adaptés aux familles, tout en augmentant l'offre de logements sociaux dans le cadre des politiques de mixité sociale. • Respect de l'environnement : Le projet intègre des pratiques de développement durable en limitant l'artificialisation des sols et en proposant une construction à faible empreinte carbone (requalification des constructions existantes, absence de démolition, etc.). • Adaptation au tissu urbain : Le choix de petites maisons et de petits collectifs s'intègre harmonieusement dans le tissu pavillonnaire existant, préservant l'équilibre architectural du quartier. • Valorisation des espaces verts : En conservant les plantations existantes, le projet contribue à la qualité de vie des futurs habitants tout en préservant la biodiversité locale. • Flexibilité d'usage : La possibilité d'inclure un équipement public ou des logements en fonction des besoins offre une certaine souplesse dans l'aménagement urbain.

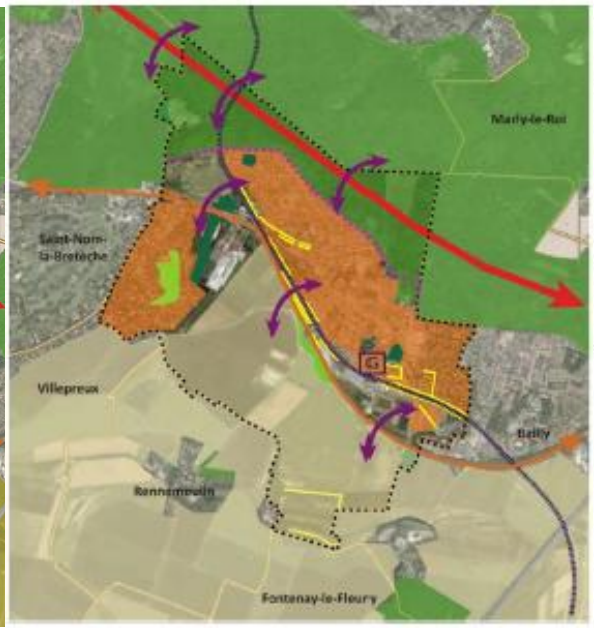
C. OAP Grandes propriétés



Orientations du PADD	Justifications
Valoriser le patrimoine historique de la commune qui fait son cachet et son charme • Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire de la commune et de l'identité de ses quartiers • Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi • Préserver les paysages diversifiés de la commune • Renforcer ce qui fait le charme de Noisy-le-Roi en intervenant sur les espaces publics et non bâtis **S'appuyer d'avantage sur le triptyque un mode de vie, un lieu et ses habitants qui façonne l'esprit village de Noisy-le-Roi** • Entretenir et valoriser le patrimoine bâti commun • Préserver le cadre de vie des secteurs résidentiels **Encadrer l'évolution des sites mutables** • Fixer les règles strictes pour les nouveaux projets de construction **Assurer une qualité architecturale qui permette une insertion harmonieuse dans le cadre urbain** • Porter une ambition forte sur la qualité architecturale des futures constructions **Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité** • Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques • Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité • Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville **Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable** • Inscrire la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique dans la réflexion **Poursuivre la réalisation de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Noiséens et nouveaux arrivants, tout en renfonçant l'offre en services** • Offrir une possibilité de logement pour chacun à chaque instant de sa vie, renforcer le parcours résidentiel • Continuer d'offrir de nouveaux services aux Noiséens, anticiper leurs besoins et offrir des services qui ciblent les jeunes familles	Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à encadrer d'éventuelles futures constructions au sein de grandes propriétés aux qualités architecturales et paysagères importantes et qui participent de la qualité du cadre de vie de Noisy-le-Roi. Ces grandes proprités ont été identifiées dans le cadre du diagnostic foncier d'une part (propriétés de plus de 1 200 m² et peu batis aujourd'hui, disposant donc d'un potentiel de densification important) et de l'identification des éléments paysagers et patrimoniaux de la ville d'autre part. C'est le croisement de ces deux critères qui a poussé la ville a opter pour une OAP qui a pour objectif d'encadrer la constructibilité possible afin de respecter au mieux les caractéristiques de chacune de ces grandes propriété et d'éviter ainsi une densification non maitrisée qui aurait pour conséquence une perte irrémédiable du caractère remarquable de ces ensembles. L'OAP cherche ainsi un équilibre entre préservation du patrimoine et possibilité malgré tout d'accueillir quelquesconstructions etqueslques logements. La protection des éléments historiques et naturels permet de conserver l'identité locale, tout en intégrant des projets de construction qui répondent à la demande en logements. La commune souhaite aussi éviter un développement anarchique en encadrant les projets et en garantissant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions, à la fois dans le tissu urbain et le cadre naturel existant. Ces OAP veulent préserver le patrimoine tout en favorisant une évolution urbaine cohérente et respectueuse de l'environnement et de l'histoire locale.

1. OAP Trame verte et bleue







- Limites communales
- Voie ferrée
- Gare de Noisy-le-Roi
- Autoroute A13
- Route départementale RD307
- Protéger la forêt de Marly
- Espaces Boisés Classés à maintenir
- Bois et bosquets à maintenir
- Espaces boisés situés hors de la commune
- Terres agricoles à préserver
- Mosaïque agricole (prairires et cultures) à développer
- Terres agricoles situées hors de la commune
- Préserver les prairies et bandes enherbées
- Ru de Gally
- Densifier le corridor arboré aux abords du ru

D

- Limites communales
- Voie ferrée
- Gare de Noisy-le-Roi
- Autoroute A13
- Route départementale RD307
- Espaces forestiers
- Espaces agricoles
- Bois et bosquets à maintenir
- Préserver les coeur d'îlots de l'espace urbain
- Prairies et bandes enherbées à maitenir et développer aux abords des axes de circulation
- Haies et alignements d'arbres à maintenir
- Favoriser les connexions
- Améliorer la fonctionnalité de la lisière

- Limites communales
- Voie ferrée
- Gare de Noisy-le-Roi
- Autoroute A13
- Route départementale RD307
- Prairies et bandes enherbées
- Espaces forestiers
- Bois et bosquets
- Secteurs à projet (PADD 2010)
- 1 Secteur de Chaponval
- 2 Parc d'activités de Montgolfier

Orientations du PADD	Justifications
Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité • Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques • Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité • Protéger la frange boisée au nord de la commune dans la continuité de la forêt de Marly • Préserver et valoriser la plaine de Versailles • Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville **Lutter contre l'artificialisation des sols** • Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols en identifiant les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement (site Montgolfier, site Chaponval) • La consommation des espaces naturels et agricoles se limitera à la réalisation du projet sur le site de Chaponval **Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable** • Inscrire la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique dans la réflexion • Aller vers un modèle de ville écologique, zéro déchet et neutre en carbone **Promouvoir et faciliter l'utilisation de l'ensemble des modes de mobilité douce** • Privilégier les alternatives à la voiture et accélérer la transition vers les modes de mobilité douce	L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour la trame verte et bleue de Noisy-le-Roi met l'accent sur la préservation des espaces naturels et la connectivité écologique. La commune dispose de riches espaces naturels, comme la forêt de Marly et des terres agricoles, qui jouent un rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité et de la qualité de vie. Préservation des espaces naturels : En tant que réservoir de biodiversité inscrit dans les ZNIEFF, la forêt de Marly doit être préservée comme espace boisé classé (EBC) pour maintenir la faune et la flore. La fragmentation causée par l'autoroute A13 doit être réduite pour permettre les déplacements de la faune. Les terres agricoles couvrent 30% de la commune et sont des relais écologiques importants. La promotion d'une mosaïque agricole avec des bandes herbacées favoriserait la biodiversité, tandis que les prairies non destinées aux projets d'aménagement doivent être conservées pour maintenir la trame verte. Le développement d'un corridor arboré autour du Ru de Gally vise à restaurer son rôle de corridor écologique, favorisant une diversité d'habitats. Connectivité écologique : La RD307 et l'A13 fragmentent les continuités écologiques. L'OAP propose de développer des bandes enherbées et des corridors le long de ces axes pour réduire leur effet de coupure. Les lisières abruptes entre la forêt de Marly et les espaces urbains doivent être adoucies pour améliorer la transition et permettre le déplacement des espèces. Gestion des espaces verts et sensibilisation : La commune prévoit une gestion écologique (zéro phyto) des espaces verts et propose de sensibiliser les propriétaires privés à une gestion durable. Les espaces verts existants, ainsi que les futurs projets, doivent intégrer des éléments paysagers comme des haies ou arbres d'alignement, pour maintenir la connectivité écologique. Intégration des mobilités actives et activités récréatives : L'OAP encourage la création de cheminements permettant de relier les quartiers aux espaces verts et naturels, favorisant ainsi la mobilité active. Des espaces verts aménagés, avec des équipements sportifs et récréatifs, sont prévus pour inciter les résidents à un mode de vie plus actif, tout en intégrant ces aménagements dans la trame verte. En s'appuyant sur des outils de gestion durable et des principes écologiques, l'OAP vise à maintenir les continuités écologiques, essentielles pour la faune et la flore, tout en intégrant les besoins de développement urbain. La protection de la trame verte et bleue contribue aussi à la qualité de vie des habitants, à travers des espaces verts accessibles et propices aux activités récréatives.

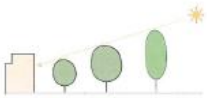
2. OAP Qualité de l'habitat

OAP Qualité de l'habitat

1. L'insertion urbaine

Orientation N°1: Soigner les transitions urbaines entre les zones denses et les zones pavillonnaires

- Veiller à la qualité de la relation avec les parcelles voisines afin de minimiser les vues.
- La conception et l'implantation des bâtiments tiendront compte de la végétation existante, en particulier les arbres de haute et de moyenne tiges.

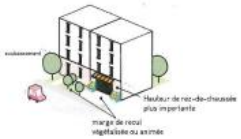


Orientation N°2: Qualifier les limites entre espaces privés et espaces publics

- Eviter un traitement de façades uniforme sur des linéaires importants : intégrer un rythme via des parements ou des volumétries différentes, permettant de diminuer l'effet de masse.
- Favoriser dans la mesure du possible une perméabilité des constructions sur rue vers les cœurs d'îlots plantés ou les jardins privatifs
- Avoir une attention particulière sur la qualité des aménagements des espaces extérieurs lorsqu'ils sont en relation avec l'espace public notamment en termes de :
  - Perméabilité visuelle des clôtures sur l'espace public (hors certains bâtiments spécifiques qui nécessitent une absence de vue tels que les commissariats, les écoles...) ;
  - Traitement des espaces verts et des jardins visibles depuis l'espace public ;

Orientation N°3: Traiter qualitativement les rez-de-chaussée

- Favoriser une évolutivité des destinations des RDC (commerces, bureaux) sans intervention lourde sur les façades en fonction des secteurs où s'inscrit le projet.



- Assurer l'intimité des logements situés au rez-de-chaussée par un traitement adapté (retrait, surélévation, espaces de transition, végétaux, etc.).



OAP Qualité de l'habitat

2. Réaliser des logements adaptés aux nuisances et favorable à la santé

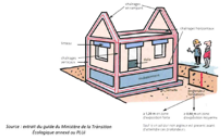
Orientation N°1: Réduire l'exposition aux nuisances sonores:

- Minimiser l'exposition au bruit environnant par le choix de l'implantation du bâti.
- Privilégier les matériaux de façade absorbant le son des sonores.
- Organiser la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique.
- Assurer un bon confort acoustique dans les logements

Orientation N°2: Réaliser des logements adaptés aux risques

En cas de présence d'argile et de sensibilité du sol au retrait-gonflement, il est recommandé de **réaliser des fondations appropriées:**

- Nécessité d'avoir une attention particulière concernant le type, la taille, la profondeur et l'homogénéité des fondations.
- Eviter les sous-sols partiels, préférer les radier sous les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.
- Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés les uns aux autres
- Eviter les variations localisées d'humidité et adapter le système d'infiltration des eaux pluviales
- Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres en évitant de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines.



3. La transition énergétique de logements

Orientation N°1: Privilégier l'utilisation et la production d'énergies renouvelables

- Les constructions devront favoriser au maximum, pour leur fonctionnement, le recours aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, géothermie, ...) ;
- Optimiser les apports solaires notamment en cas de dispositifs de production d'énergie liés au solaire (panneaux photovoltaïques, ...) ;
- Maximiser la production d'énergie sur les espaces déjà imperméabilisés ;
- Les toitures-terrasses de plus de 200 m² 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.) ;
- Imposer le raccordement au réseau de chaleur urbain de géothermie existant aux nouvelles résidences dès que cela est possible. Sinon, une solution alternative devra être recherchée (pompe à chaleur, chaudière écologique, ...).



Orientation N°2: Favoriser la rénovation thermique des bâtiments existants

- Privilégier une isolation par l'extérieur pour les bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial remarquable ou vernaculaire, afin de supprimer les points de moindre résistance thermique.
- Privilégier une isolation par l'intérieur pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial, afin notamment de préserver les éléments de composition, de modénature, les pierres meulières, etc.

OAP Qualité de l'habitat

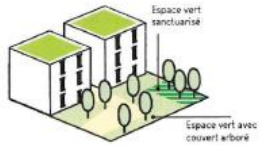
5. Prévoir des espaces verts de qualité dans chaque opération

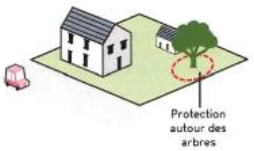
Orientation N°1: Assurer la qualité et fonction des espaces verts

- Maintenir et créer des espaces verts de pleine terre dans chaque opération , qui permettront de participer au bien être des habitants par la création d'îlots de fraicheur et participeront à la bonne infiltration des eaux pluviales.

Orientation N°2: Aménager des espaces verts perceptibles et utilisables

- Concevoir des espaces verts en privilégiant un couvert arboré permettant de favoriser les îlots de fraicheur et les rendre visibles depuis un maximum de logements.
- Adapter le positionnement des espaces extérieurs de manière à garantir leur ensoleillement en veillant à limiter les îlots de chaleur.





Orientation N°3: Préserver la biodiversité

- Favoriser la constitution d'espaces verts sanctuarisés pour la biodiversité dans chaque nouvelle opération de logements.
- Les clôtures devront être végétalisées en limite séparative laissant passer l'eau et la petite faune.
- Afin de préserver les arbres de haute tige de manière pérenne, les nouvelles constructions devront prévoir un recul par rapport aux arbres existants ou futurs, afin de permettre leur développement.
- Les essences devront être variées, adaptées au contexte urbain, choisies afin d'être non allergènes, peu consommatrices en eau, adaptées au climat local et à la nature du sol, et ne demander que peu d'entretien.
- Varier les différentes strates de végétation (arbres de haute tige, arbres moyens, arbustes, herbacées et grimpantes).

Orientation N°4: Résilience à l'intensification des pluies

- Favoriser le cheminement des eaux pluviales en surface (noues et espaces en creux) et dans des dispositifs d'infiltration pour gérer à minima les pluies courantes (10mm), et gérer la fraction non-infiltrable par des ouvrages de stockage-restitution à débit régulé (dimensionnés conformément au SAGE et au règlement de service VGP).

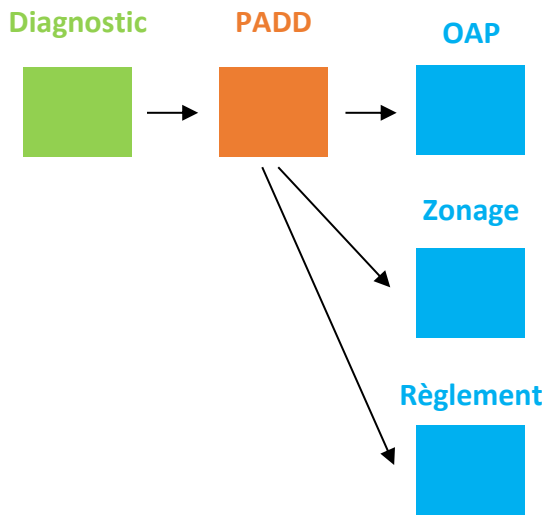
Orientations du PADD	Justifications
S'appuyer d'avantage sur le triptyque un mode de vie, un lieu et ses habitants qui façonne l'esprit village de Noisy-le-Roi • Entretenir et valoriser le patrimoine bâti commun • Préserver le cadre de vie des secteurs résidentiels **Encadrer l'évolution des sites mutables** • Fixer les règles strictes pour les nouveaux projets de construction **Assurer une qualité architecturale qui permette une insertion harmonieuse dans le cadre urbain** • Porter une ambition forte sur la qualité architecturale des futures constructions **Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité** • Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville **Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable** • Inscrire la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique dans la réflexion • Aller vers un modèle de ville écologique, zéro déchet et neutre en carbone **Poursuivre la réalisation de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Noiséens et nouveaux arrivants, tout en renfonçant l'offre en services** • Offrir une possibilité de logement pour chacun à chaque instant de sa vie, renforcer le parcours résidentiel	Cette OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) fixe des directives pour l'aménagement urbain, en tenant compte de plusieurs aspects essentiels : l'insertion urbaine, la qualité des logements, la transition énergétique, la gestion des nuisances, et l'intégration environnementale. Les projets doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Cela inclut une attention particulière à la relation avec les parcelles voisines pour préserver l'intimité, un respect de la végétation existante, et un traitement architectural varié pour éviter la monotonie. La perméabilité des constructions doit aussi être favorisée, avec des ouvertures vers les espaces verts privés, permettant ainsi un dialogue entre les espaces publics et privés. Cela améliore l'esthétique et la fonctionnalité des espaces urbains tout en respectant l'environnement naturel, essentiel pour un développement urbain équilibré. Les bâtiments doivent minimiser les nuisances sonores grâce à une implantation adaptée et des matériaux absorbants. Il est également important d'assurer un bon confort acoustique à l'intérieur et de prendre en compte les spécificités du sol, en particulier en présence d'argile, pour prévenir les risques liés au retrait-gonflement des sols. Ces mesures sont nécessaires pour garantir un cadre de vie sain et confortable pour les habitants, surtout dans un environnement urbain potentiellement bruyant. L'accent est mis sur l'utilisation des énergies renouvelables comme le solaire et la géothermie, ainsi que sur l'isolation thermique efficace. Les bâtiments doivent maximiser les apports solaires et minimiser leur empreinte énergétique en s'adaptant aux réseaux de chaleur existants. Dans un contexte de crise climatique, la transition vers des bâtiments à faible consommation énergétique et à empreinte écologique réduite est cruciale pour respecter les objectifs de développement durable. Il s'agit de concevoir les bâtiments en fonction de l'environnement naturel, en optimisant l'ensoleillement et la ventilation naturelle pour réduire les besoins énergétiques. Les matériaux utilisés doivent être durables, biosourcés, et limiter les effets de chaleur. Une approche bioclimatique permet de tirer parti des caractéristiques naturelles du site pour réduire les coûts énergétiques et améliorer le confort des occupants, tout en favorisant la durabilité. Chaque opération doit intégrer des espaces verts qui favorisent les îlots de fraîcheur, l'infiltration des eaux pluviales, et la biodiversité. Les clôtures doivent être végétalisées, et la plantation d'arbres adaptés aux conditions urbaines et climatiques est fortement encouragée. Ces espaces verts jouent un rôle clé dans l'adaptation aux changements climatiques en atténuant les îlots de chaleur urbains et en favorisant la biodiversité.

Orientations du PADD	Justifications
	Les espaces communs doivent être pensés pour faciliter la circulation, le tri des déchets, et le stationnement des vélos, avec une priorité donnée à l'éclairage naturel. Une conception intelligente des espaces communs améliore le confort des habitants et encourage des modes de vie durables, notamment la mobilité douce. Les logements doivent répondre aux besoins diversifiés des habitants, offrir des espaces privatifs extérieurs, et respecter des critères de confort tels que la hauteur minimale des plafonds. Il est recommandé d'intégrer des logements traversants et d'éviter les logements exposés uniquement au nord. Cela assure un cadre de vie agréable et adapté aux attentes des habitants, tout en garantissant une flexibilité dans l'utilisation future des espaces. Cette OAP vise à encourager un urbanisme durable, respectueux de l'environnement, tout en améliorant la qualité de vie des habitants. Elle met l'accent sur une approche intégrée, qui prend en compte à la fois les aspects esthétiques, environnementaux et fonctionnels de l'aménagement urbain.

5. Justification du dispositif règlementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD

1. La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD

La délimitation des zones veille à traduire au mieux les orientations du PADD. Ces orientations ont été fondées notamment sur un travail approfondi de diagnostic. En effet, une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit des orientations en termes de qualité urbaine, de besoins en équipements, de préservation de la trame arborée et de la trame verte et bleue ou encore de déplacements doux en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et le règlement.

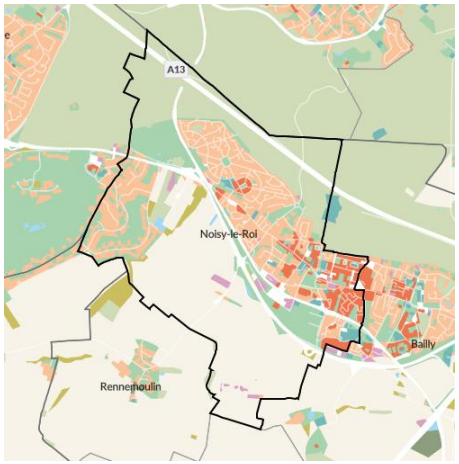
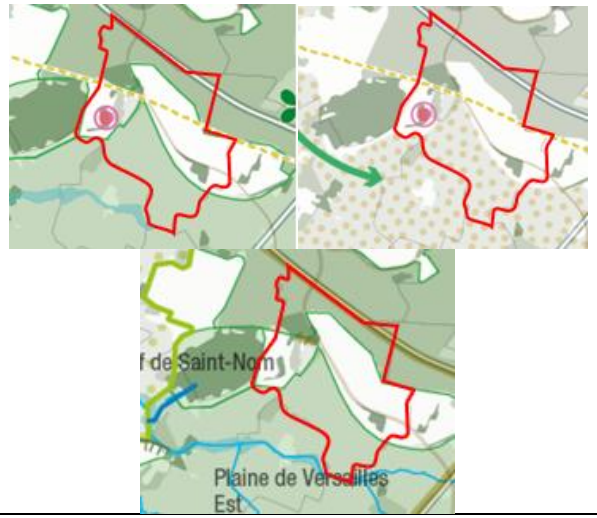
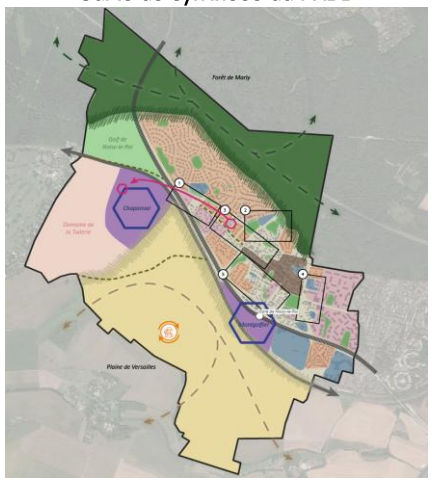
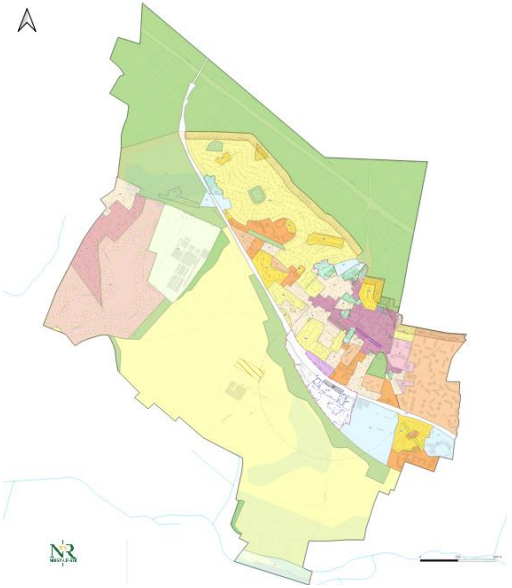


2. L'exposé des motifs des changements de zonage apportés

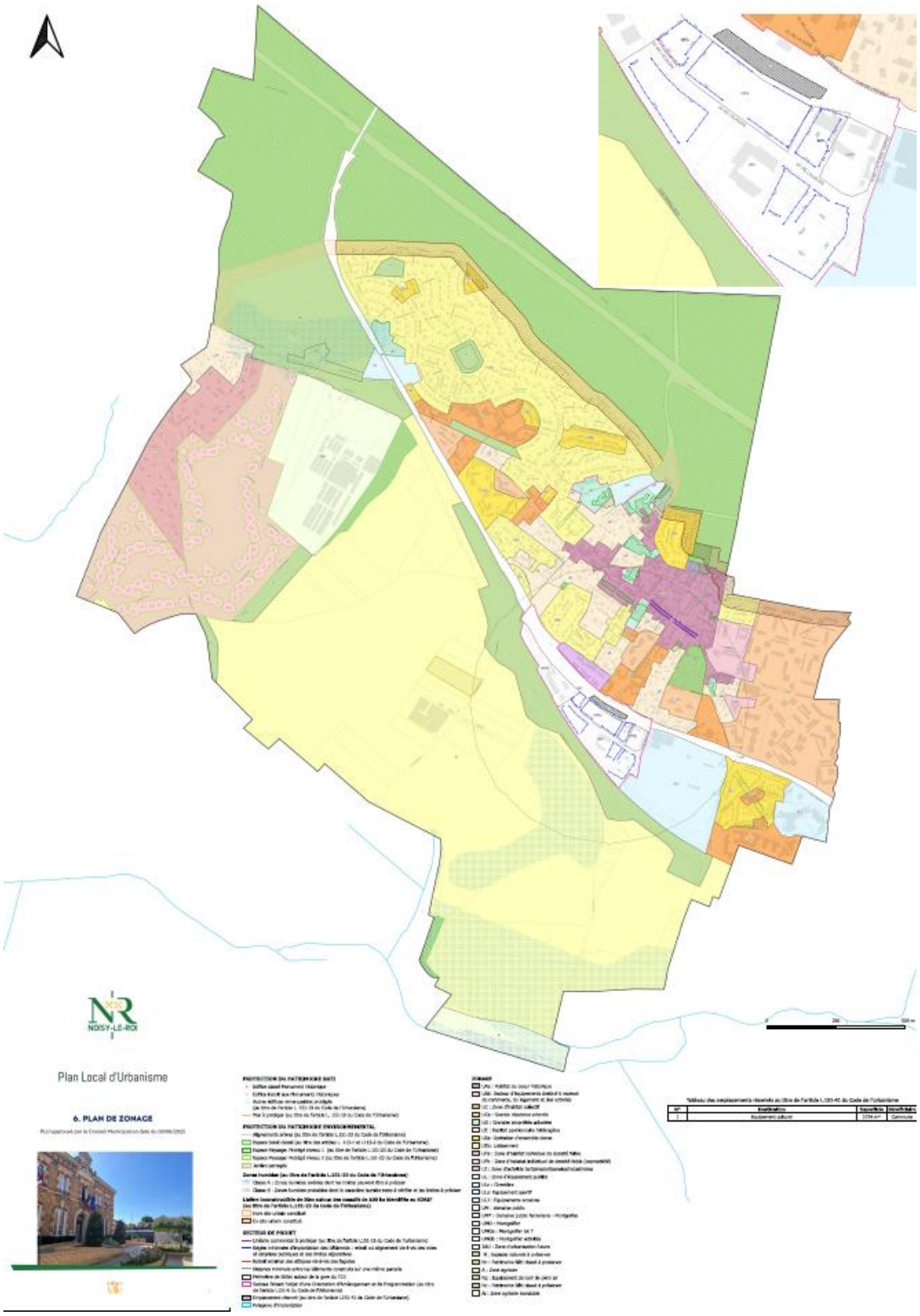
Le plan de zonage a été revu à la marge selon les secteurs dans le cadre de la révision du PLU de manière à répondre à plusieurs objectifs :

- Ajuster le plan de zonage actuel afin de mieux respecter les grands principes des formes urbaines présentes sur le territoire, afin de les protéger et de les faire évoluer de manière adéquate.
- Le deuxième objectif est de permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel qu'il est défini dans le PADD révisé, complété par les OAP, dans toutes ses composantes : préservation des espaces naturels et agricoles, préservation des quartiers pavillonnaires, protection du patrimoine et des formes urbaines dans le centre-ancien, etc.

L'élaboration du dispositif réglementaire est réalisée sur la base des analyses faites lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, dont les grands enjeux servent à construire le projet de territoire que traduit ainsi le PADD. Le plan de zonage et le règlement apportent ainsi une réponse réglementaire au PADD.

DIAGNOSTIC	PADD
 Carte des formes urbaines (diagnostic) + Cartes SDRIF-e 	Carte de synthèse du PADD  PLAN DE ZONAGE = 

Plan de zonage du projet de PLU révisé



3. Tableau de l'évolution de la superficie des zones et principales évolutions

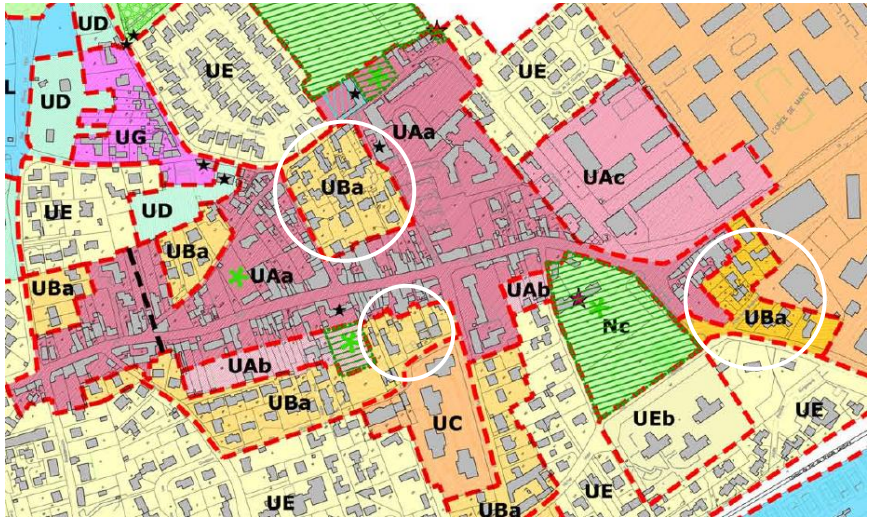
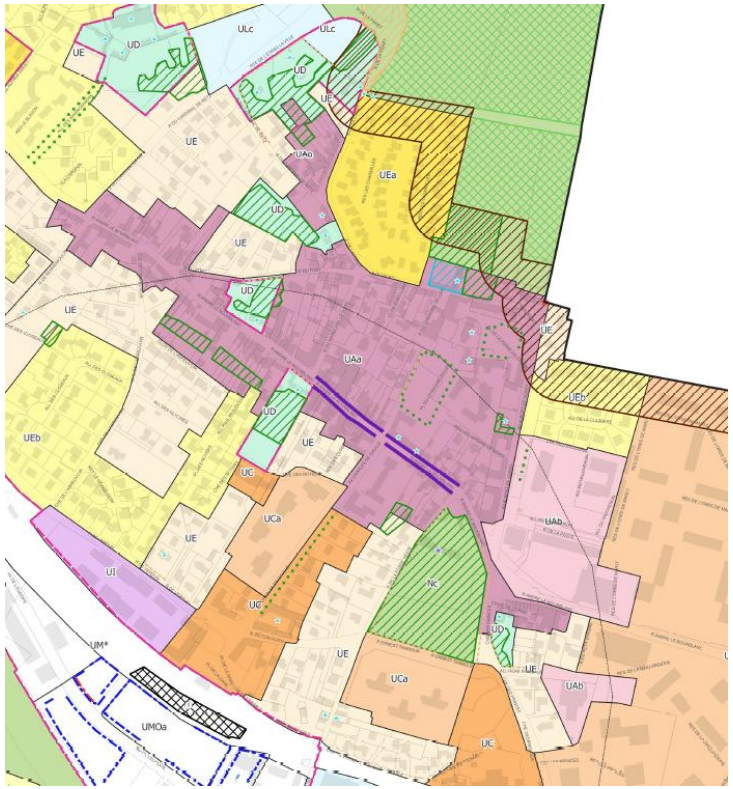
Sont ci-dessous identifiées les principales évolutions de la superficie des zones, en fonction des tissus urbains.

Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Evolution (en ha)
N	N, Nc, Ng	145,6	N, Nc, Ng	149,7	+4,1
A	A, Ai	167,4	A, Ai	163,9	-3,5
U centre-ville	UAa, UAb, UAc, UBa, UBb, UG	23,6	UAa, UAb	14,8	-8,8
U habitat collectif	UK, UC, UCa	35,2	UC, UCa	36,7	+1,5
U Grandes propriétés	UD	3,3	UD	3,5	+0,2
U habitat pavillonnaire	UE, UEa, UEb	76,8	UE, UEa, UEb	83,7	+6,9
U habitat individuel	UFa, UFb	48,2	UFa, UFb	48,4	+0,2
U équipements	UL, ULJ, ULS, ULP	17,1	UL, ULc, ULs, ULJ	16,9	-0,2
U activités économiques	UI	1,2	UI	1,2	0
U secteur de projet	UM	6,6	UM, UM*, UMO, UMOa, UMOb	17,04	+10,44
AU habitat	AU, AUh, AUJa, AUJb, AUJc	29,8	AU	18,9	-10,9
STECAL	Ng*	0,8	Ng*	1,3	+0,5

La perte visible d'espaces à urbaniser (-10,9 ha) est due à un reclassement de zone dans un soucis de meilleure prise en compte de la réalité des formes urbaines. En effet, les secteurs à urbaniser d'une surface de 10,9 hectares ont été reclassé en zone UMo, dont la superficie a augmenté de 10,44 hectares, correspondant au secteur Montgolfier sur lequel une OAP est prévue.
Par ailleurs, les évolutions des zones naturelles et agricoles sont relativement peu importantes et s'expliquent essentiellement par un reclassement de ces zones. Afin de mieux correspondre à la réalité du terrain, des espaces naturels et agricoles ont été reclassés compte tenu de leurs occupations des sols.
Ceci a permis de rendre le plan de zonage le plus conforme possible à la réalité de terrain, tout en permettant une évolution encadrée des secteurs.

Les évolutions les plus importantes du plan de zonage sont décrites ci-après :

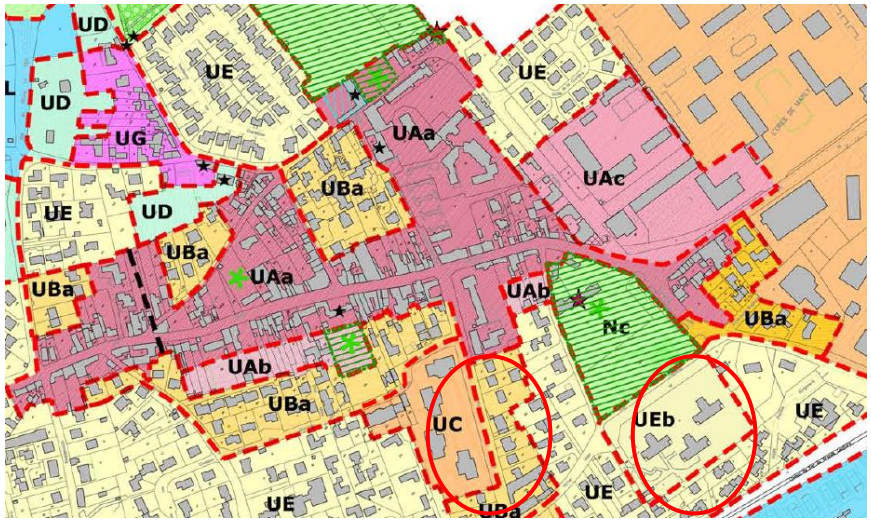
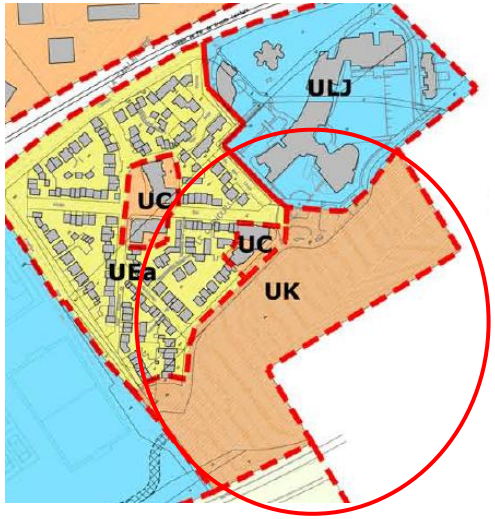
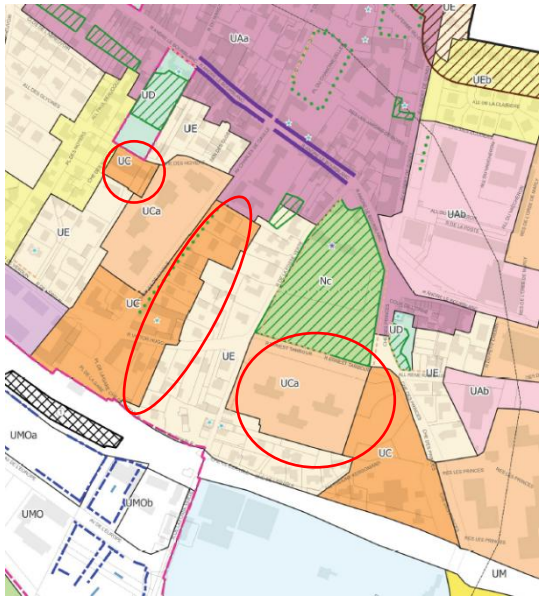
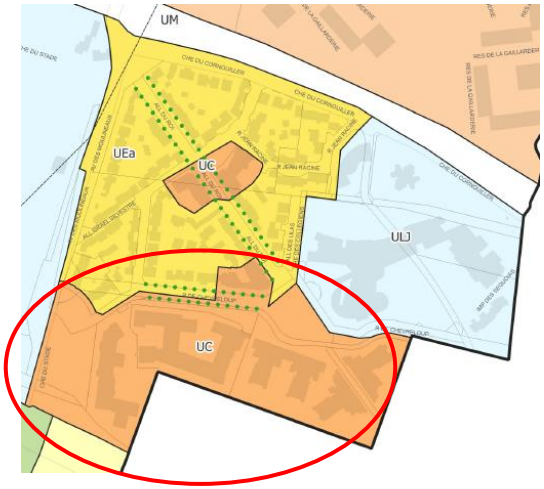
- Zone UA

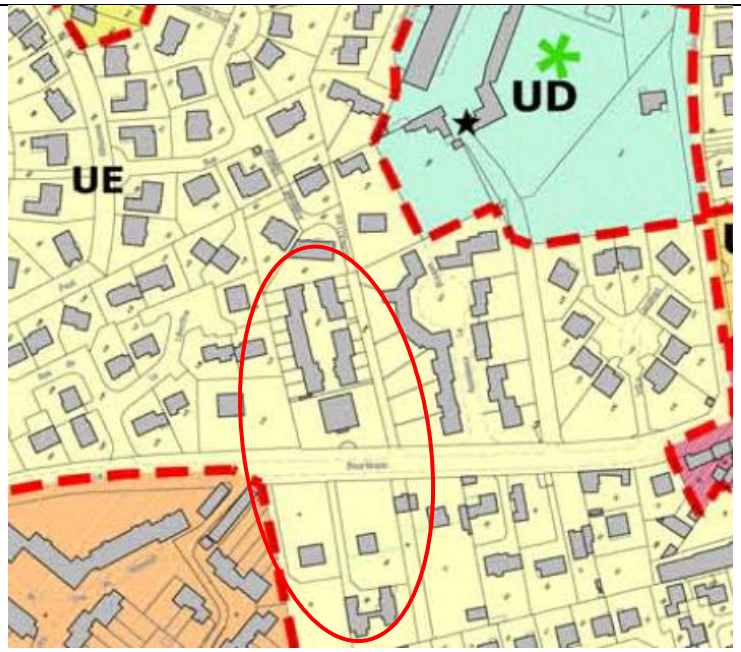
PLU actuel	PLU révisé
	

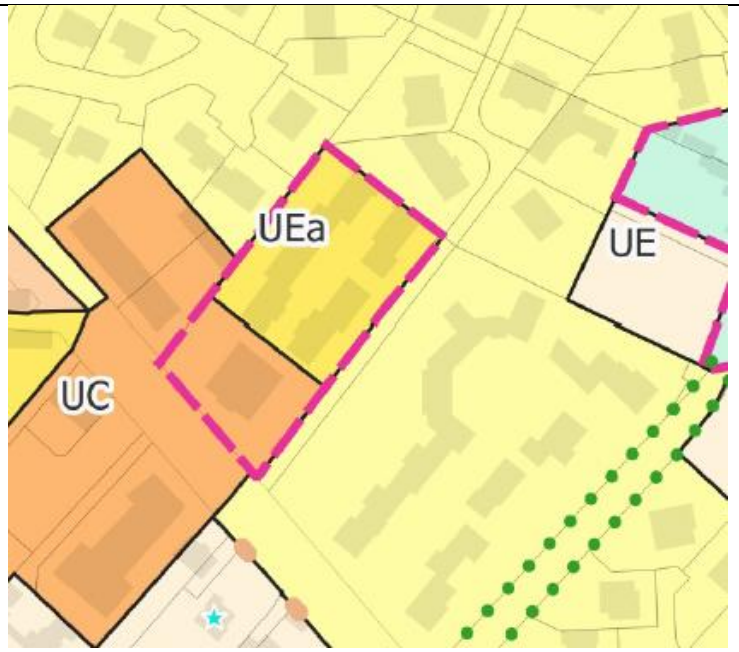
La zone UA du PLU correspond au cœur historique de Noisy-le-Roi. Le zonage de ce secteur n'a pas vraiment évolué si ce n'est que certains secteurs ont été intégrés en son sein du fait de leur caractéristiques urbaines (tissus urbains denses, etc.). C'est notamment le cas pour certains secteurs de l'actuelle zone UB et la zone UG du PLU en vigueur qui ont été reclassés en UA dans le cadre de la révision. Ce choix a été fait afin de correspondre le mieux possible à la réalité du terrain, et par soucis de cohérence compte tenu de la morphologie urbaine de ces secteurs.

Ainsi, deux sous-secteurs (UAa et UAb) ont été redéfinis pour distinguer l'habitat du cœur historique des secteurs d'équipements destiné à recevoir du commerce, du logement et des activités.

- Zone UC

PLU actuel	PLU révisé
 	 

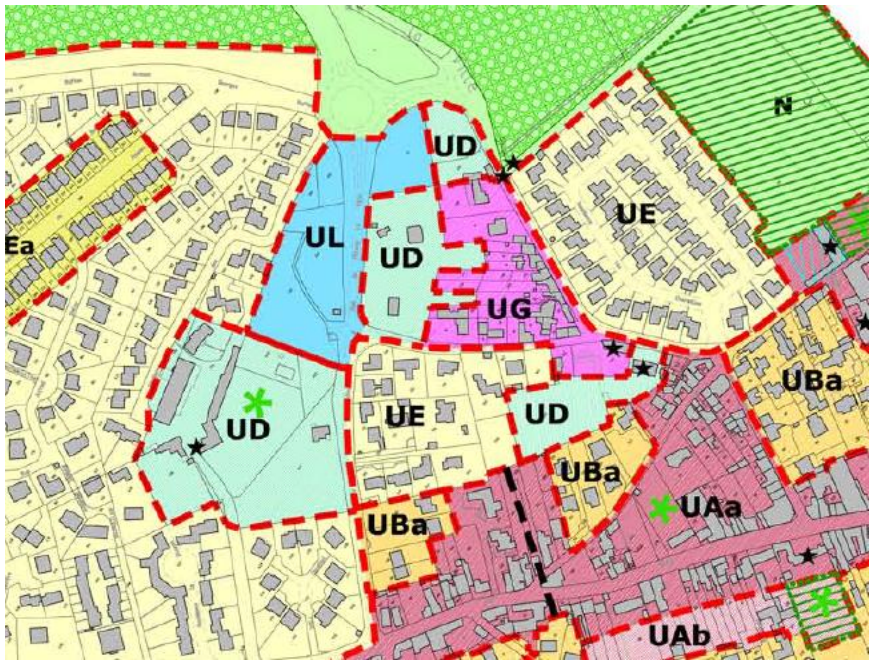
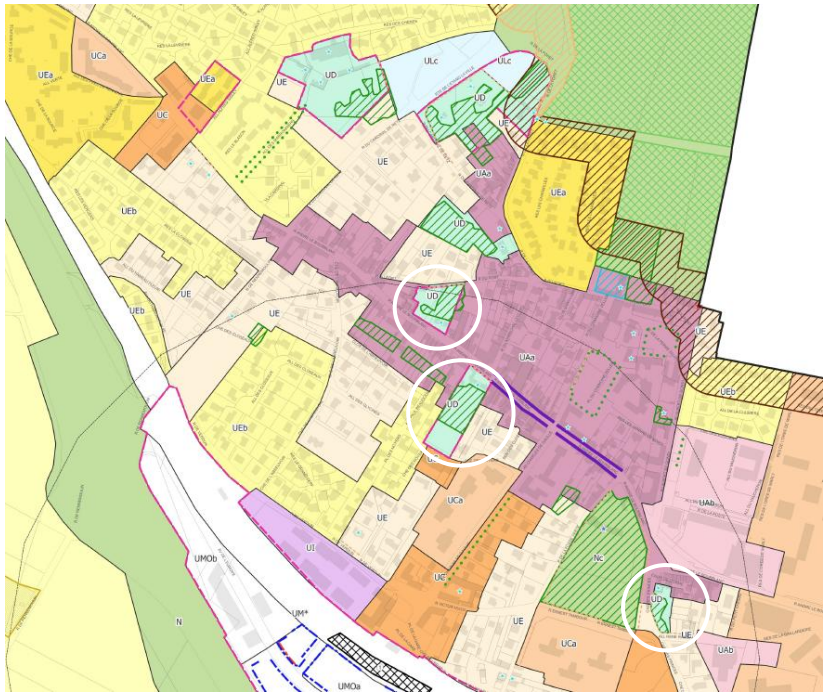




La zone UC du PLU correspond au secteurs d'habitat collectif. Le zonage de ce secteur n'a pas vraiment évolué si ce n'est que certains secteurs ont été intégrés en son sein du fait de leur caractéristiques urbaines. C'est notamment le cas pour certains secteurs de l'actuelle zone UB et quelques secteurs de la zone UE qui ont été reclassés en UC dans le cadre de la révision. L'ancienne zone UK, prévue pour un projet urbain d'ensemble spécifique, revient logiquement en zone UC dans le cadre de cette révision et maintenant que le projet a été réalisé. Ce choix a été fait afin de correspondre le mieux possible à la réalité du terrain, et par soucis de cohérence compte tenu de la morphologie urbaine de ces secteurs.

Par ailleurs, le zonage a aussi été adapté pour permettre des projets tels que ceux prévus dans les OAP, comme sur le site de la gendarmerie. En face de l'actuelle gendarmerie ont également été intégré en zone UC quelques terrains et cela afin de prendre acte du fait que des petites opération de collectif ont vu le jour a cet endroit la.

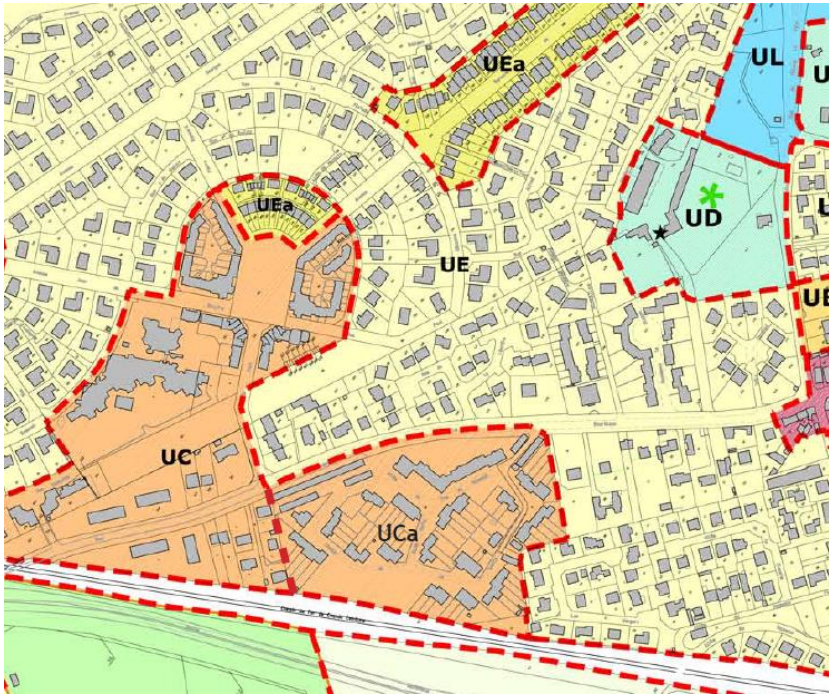
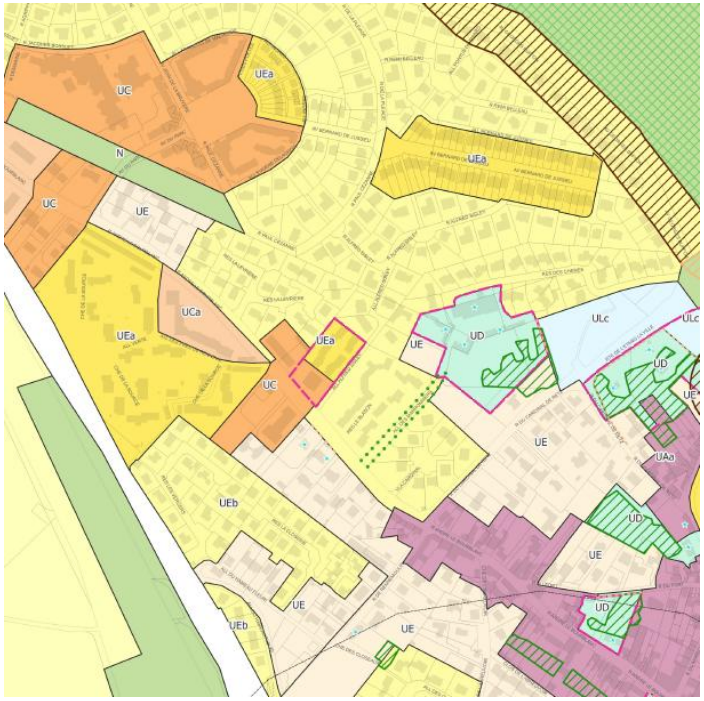
- La zone UD

PLU actuel	PLU révisé
	

Les évolutions de la zone UD sont relativement peu nombreuses. Trois nouveaux secteurs sont identifiés sur le plan de zonage révisé et tiennent à un reclassement effectué compte tenu de leurs caractéristiques. En effet, pour être le plus cohérent possible avec la réalité du terrain, ces trois secteurs ont été classés en zone UD après l'étude des tissus urbaines mettant en avant de grandes unités foncières d'une part, et des qualités patrimoniales et paysagères d'autre part.

La logique de la classification en zone UD du PLU révisé reste donc la même que celle du PLU actuel mais a été étendue à trois secteurs supplémentaires compte tenu de leurs carastéristiques. Il convient donc d'encadrer la constuctibilité de ces secteurs pour préserver la cohérence architecturale de ces grandes propriétés.

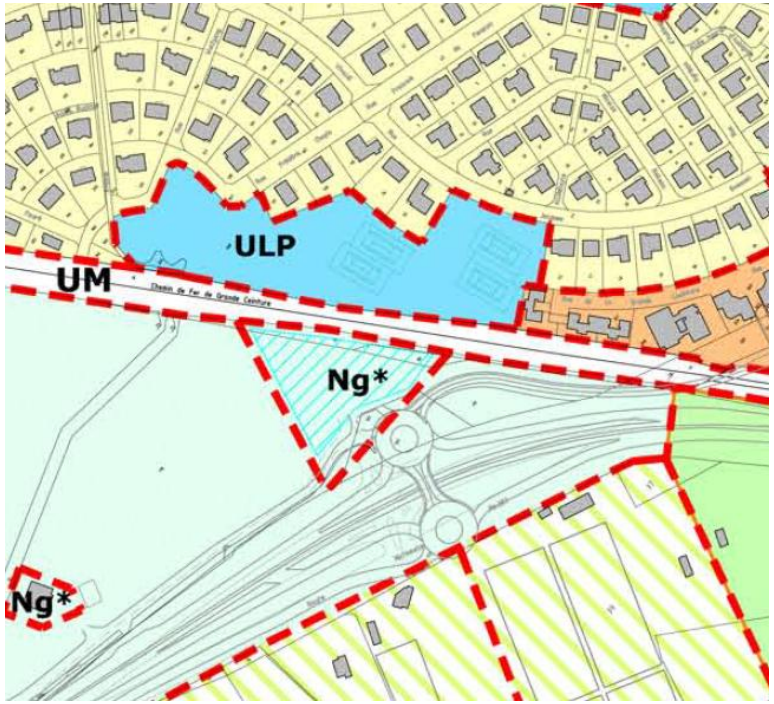
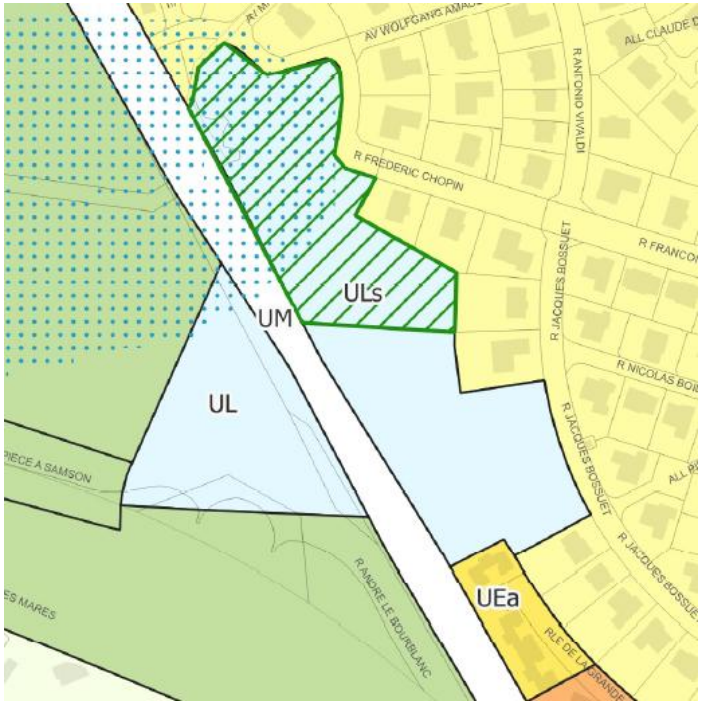
- Zone UE

PLU actuel	PLU révisé
	

La zone UE actuelle a été reprise puis affinée dans le cadre de cette révision. En effet, pour être le plus cohérent possible avec la réalité du terrain et les formes urbaines existantes, le zonage a été légèrement revu pour prendre en compte les spécificités des différents secteurs d'habitat pavillonnaire. En ce sens, un sous-secteur UEa et un sous-secteur UEb ont été créés. Par ailleurs, un reclassement que quelques zones urbaines dédiées à l'habitat du PLU actuel ont été reclassé compte tenu de leur tissu urbain.

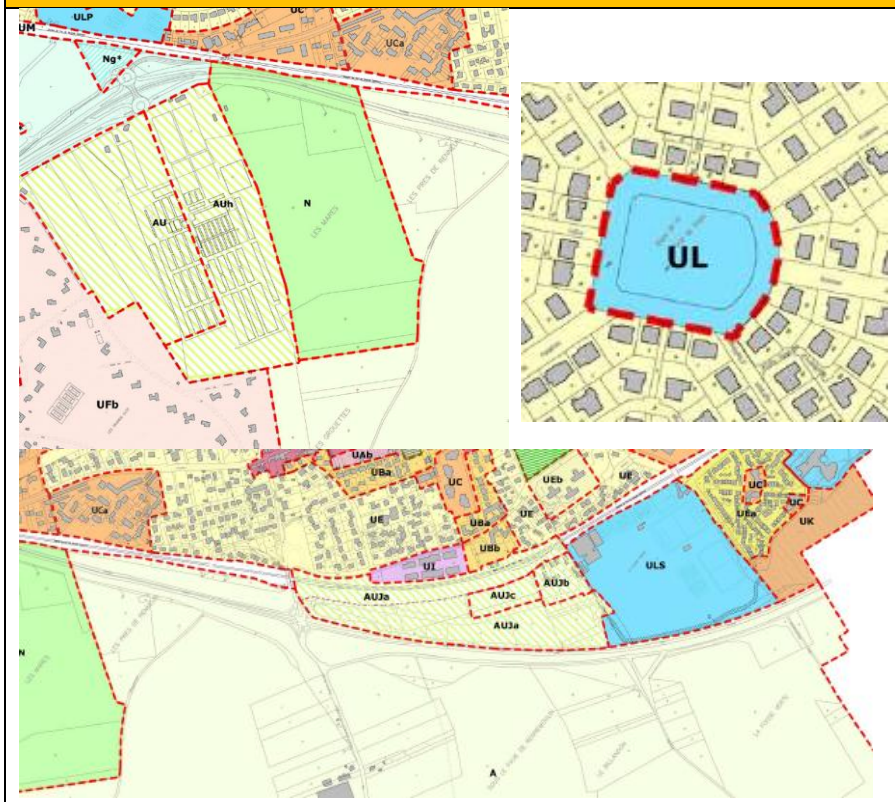
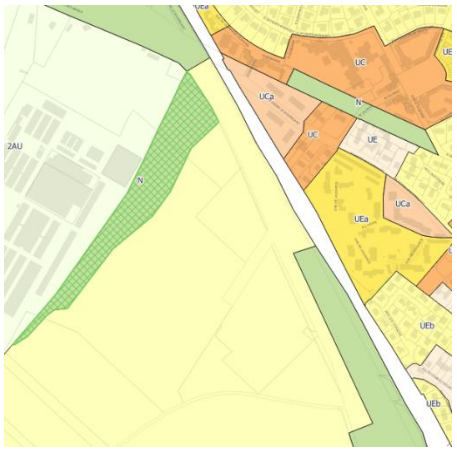
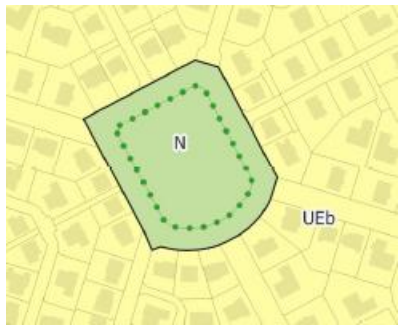
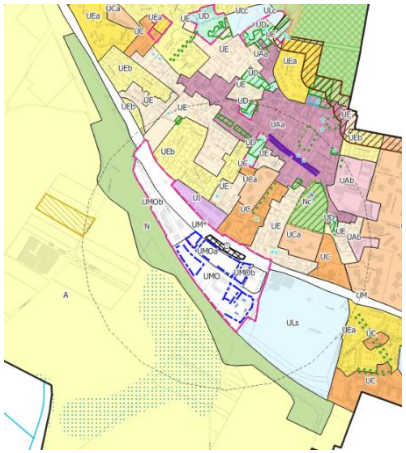
Finalement, le zonage a aussi été adapté pour permettre des projets tels que ceux prévus dans les OAP, comme sur le site de la gendarmerie.

- **ZONE UL**

PLU actuel	PLU révisé
	

La zone UL actuelle a été reprise dans sa gloablité puis a été affinée dans le cadre de cette révision. En effet, pour être le plus cohénret possible avec la réalité du terrain, le zonage a été légèrement revu pour prendre en compte les différents types d'équipements, et donc les différents besoins. Par ailleurs, le secteur Ng* du PLU actuel a été reclassé en UL afin de permettre l'accueil du futur CTM.

- ZONES A et N

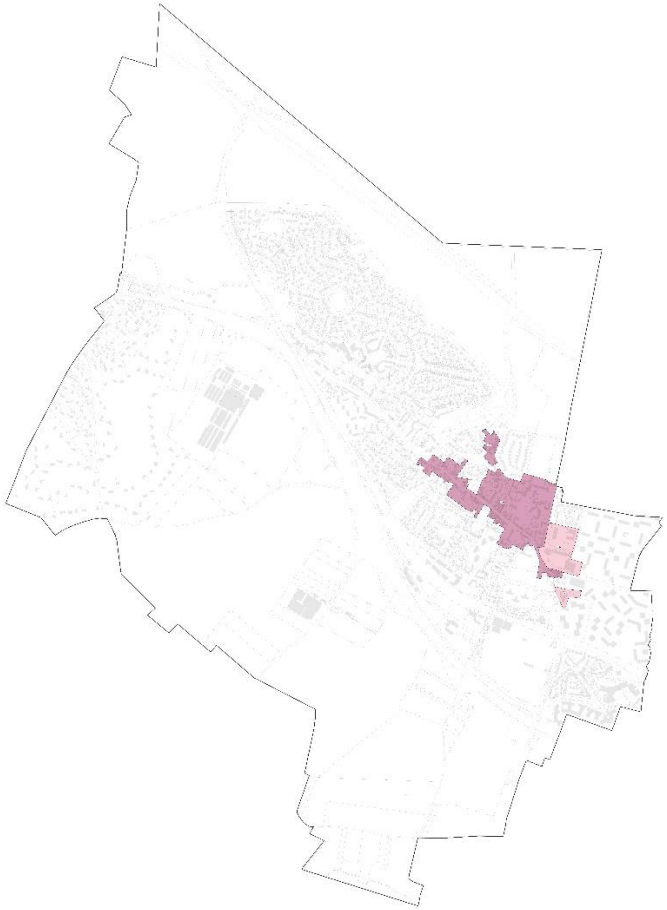
PLU actuel	PLU révisé
	  

Les zones A et N ont été reprises. Seuls trois changements de zonage ont été effectués afin de correspondre à la réalité du terrain et de l'occupation du sol (passage d'une zone N en zone A,d'une zone UL en zone N et d'une zone A en zone N).

De la même manière, les EBC ont été repris et sont essentiellement localisés au niveau de la forêt de Marly. Cependant, les prescriptions graphiques relatives aux EPP ont largement été revues, et ont été fortement renforcées, notamment sur le secteur de la résidence des Tuileries localisé au sein du site classé de la Plaine de Versailles. Cette situation particulière permet une protection accrue des espaces de nature.

4. La justification des règles par zone

A. La zone UA

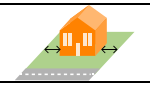
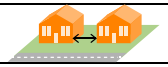
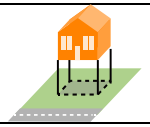
Projet de PLU révisé	Justification
	La zone UA correspond au cœur historique de Noisy-le-Roi et, plus généralement, à l'enveloppe du vieux village dont les caractéristiques sont similaires à un « bourg d'Ile de France ». Cette zone correspond au centre-ville traditionnel et historique, caractérisé par des parcelles de formes et de tailles variées, une densité forte des constructions et une hauteur moyenne bien spécifique de type R+1+C ou R+2+C. L'implantation y est en général en continu. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, des activités et des commerces. Elle se compose de deux secteurs : • Le **secteur UAa** qui constitue l'ancien village-rue, caractérisé par un « front bâti », qui s'étend de part et d'autre de la rue Le Bourblanc. • Le **secteur UAb**, secteur d'équipements, destinée à recevoir du commerce, du logement et des activités.

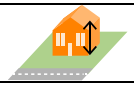
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions	Justification

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			de respecter la règle de mixité sociale.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

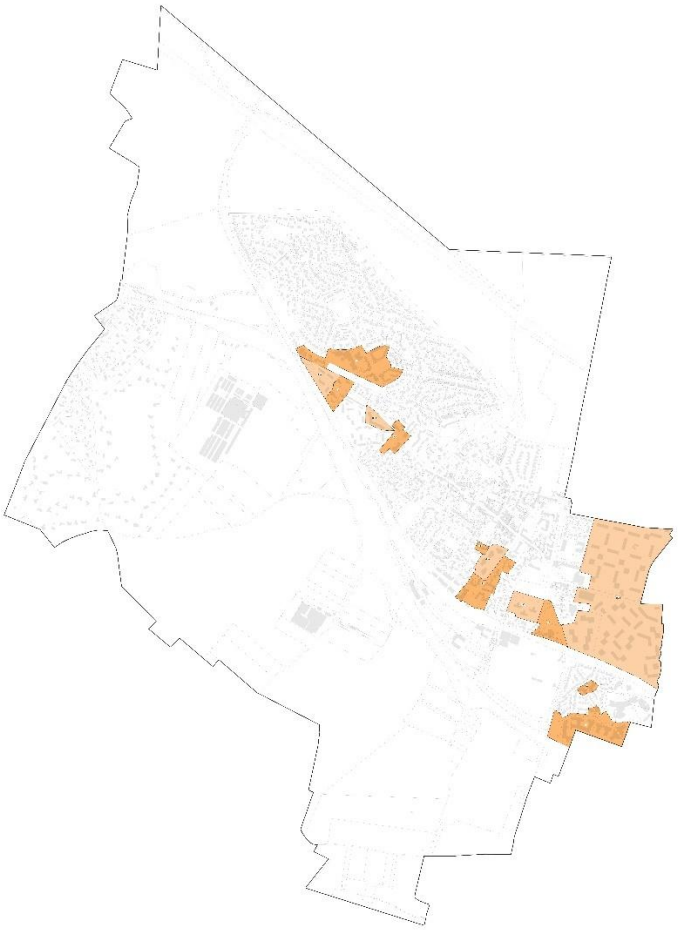
Ce chapitre du règlement prend en compte la mixité fonctionnelle de ce secteur. La vocation de centralité de ces zones, qui accueillent de nombreuses fonctions (habitations, services, commerces, équipements, activités, etc.) est réaffirmée dans le PADD ce que traduit le règlement. Aussi, le chapitre 1 du règlement autorise un grand nombre de destinations.

Seules les destinations qui n'ont pas vocation à s'implanter dans le centre urbain car nécessitant un foncier important ou générant des nuisances fortes (de type commerce de gros, industries, exploitations forestières, ...) sont interdites.

Règlement	Justification
 Implantation des constructions par rapport à l'alignement Les constructions doivent être implantées : • soit à l'alignement • soit en retrait de l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques ou privées avec un retrait de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum. <u>Règle spécifique à la zone UAb</u> : Les constructions doivent être implantées : • soit à l'alignement • soit en retrait de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer	L'objectif de cette zone est de préserver les tissus urbains du centre-en ville tout en confortant le pôle de proximité qu'il représente en termes de services, commerces, etc. Les règles d'implantation par rapport à l'alignement, que ce soit dans les zones UAa ou UAb, permettent une implantation des constructions à l'alignement ou en retrait. L'objectif de la règle est de s'adapter à l'implantation des constructions existantes à proximité afin que les futures constructions s'insèrent au mieux dans ce tissu urbain ancien. De la même manière, le règlement permet une implantation sur les limites séparatives ou en retrait pour que la construction s'intègre le mieux possible dans cette forme urbaine héritée. En autorisant l'implantation en limite séparative, cette mesure a pour objectif de favoriser une certaine densité et la constitution d'un rythme de front de façade qui rappelle les caractéristiques de vieux village. Toutefois, l'implantation en retrait est également autorisée ce qui laisse une certaine souplesse et permet, par exemple, de ménager un accès en fond de parcelle ou de créer des ouvertures latérales. La règle de retrait (3m ou 6m) se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. Toutefois elle est assez faible, car dans un centre-ville, il est de tradition que les constructions puissent être implantées assez près des limites séparatives afin de maintenir une certaine densité. Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues. L'objectif de cette règle est de limiter les vis-à-vis et de préserver les espaces de respiration entre les bâtiments.
 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une distance au moins égale à : • la moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans le cas d'une façade aveugle • la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 6 mètres dans le cas d'une façade comportant des ouvertures créant des vues Dans le polygone d'implantation du bâtiment de l'ancien couvent des « Charmilles » figurant sur le plan de zonage, les constructions pourront être rénovées ou aménagées à l'intérieur de ce polygone en conservant le caractère patrimonial existant.	
 Implantation des constructions sur une même unité foncière Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à : • 12 mètres si les deux façades situées en vis en vis comportent des ouvertures créant des vues • 6 mètres dans le cas ou au moins une des façades situées en vis en vis est une façade aveugle.	
 L'emprise au sol maximale des constructions L'emprise au sol maximale des constructions est dégressive suivant la superficie de l'unité foncière existante. Elle ne pourra pas excéder :	

Règlement	Justification
• 70 % maximum pour les 250 premiers m² de l'unité foncière, • 50 % maximum pour les 500 m² suivants de l'unité foncière, • 30 % maximum au-delà de 750 m² de l'unité foncière. Dans le cas d'un terrain issu d'une division après la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% de la superficie du terrain. En Zone UAb : L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.	Le principe d'une emprise dégressive a été introduit pour mieux adapter l'emprise au sol sur ce secteur marqué par une hétérogénéité du parcellaire. Ainsi, la règle permet une densité relativement importante sur de petits terrains et sur la partie avant des parcelles. Toutefois, plus les terrains sont grands et profond, plus les espaces situés à l'arrière devront être destiné à la préservation d'espaces de jardins et de cœurs d'ilot vert. C'est dans cette logique également que le règlement impose des surfaces minimales d'espaces verts de pleine-terre progressive selon la superficie de l'unité foncière. Cela permet de garantir une certaine perméabilité des sols et des espaces de jardins en cœur de ville, au service de la confortation d'espaces de nature en ville dans des tissus urbains déjà denses. Ces deux règles liées à l'emprise au sol dégressive et à la part de pleine terre progressive sont créées et instaurées dans le cadre de cette révision de PLU.
 Hauteur maximale des constructions	
La hauteur maximale des constructions est fixée à : • 7,5 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage dans le cas d'une toiture a pente • 11 mètres au point le plus haut dans le cas d'une toiture terrasse. Dans ce cas le dernier niveau doit obligatoirement être en attique avec un retrait de minimum 1,5 mètre depuis au moins deux façades, dont la façade principale. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas au polygone d'implantation des « Charmilles » figurant au plan de zonage en UAa.	
 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est progressive suivant la superficie de l'unité foncière existante. Elle est fixée à : • 20% minimum pour les 250 premiers m² de l'unité foncière, • 30 % minimum pour les 500 m² suivants de l'unité foncière, • 50 % minimum au-delà de 750 m² de l'unité foncière. En Zone UAb : La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 15% minimum de l'unité foncière.	

B. La zone UC

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone UC correspond aux zones résidentielles composées d'habitat collectif ou permettant d'accueillir des logements collectifs dans les années à venir. **La zone UC** correspond au collectif de ville qui s'est constitué en continuité du centre historique ou au sein d'opérations d'ensembles. Un sous-secteur spécifique correspondant aux grandes résidences de collectif qui se caractérisent par une implantation discontinue et de larges espaces verts est identifié. Il s'agit du **secteur UCa**.

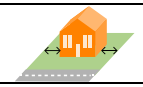
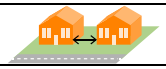
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions	Justification

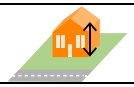
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			de respecter la règle de mixité sociale.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat. La mixité de fonctions (services, commerces, bureaux etc.) est conditionnée au respect du caractère résidentiel de la zone et par conséquent, à l'absence de nuisance pour le voisinage. Néanmoins, ce secteur permet l'accueil d'autres fonctions, notamment des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

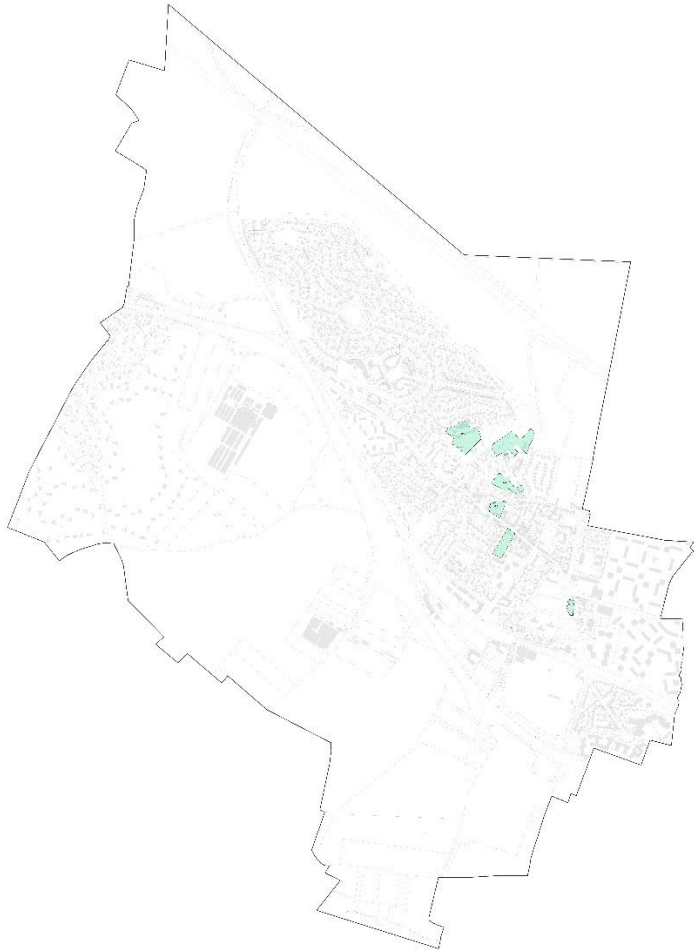
Ainsi, le chapitre 1 du règlement ouvre sous condition à un grand nombre de destinations.

Les destinations qui n'ont pas vocation à s'implanter dans une zone résidentielle car trop nuisantes et non compatibles avec ce caractère majoritairement résidentiel sont interdites.

Règlement	Justification
 Implantation des constructions par rapport à l'alignement Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées. En zone UCa : Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées.	Le règlement du projet de PLU révisé prévoit des règles d'implantation spécifiques à la zone UCa, compte tenu de la forme urbaine qui s'y trouve. En effet, si dans la zone UC le règlement prévoit une implantation à l'alignement ou en retrait de 5 mètre minimum par rapport à l'alignement, il impose un retrait de l'alignement en zone UCa afin de favoriser la végétalisation des fronts bâtis et d'assurer une cohérence avec l'implantation des constructions existantes au sein de cette zone. Dans cette même logique, il impose aussi un retrait des constructions de toutes les limites séparatives. Celle-ci est modulée en fonction de la présence d'ouvertures créant des vues sur les façades pour préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage. Plus généralement, le règlement tient compte des caractéristiques, de l'implantation des résidences existantes, des équilibres et de l'alternance entre les espaces bâtis et paysagers. Il fixe ainsi des règles d'emprise au sol et de pleine terre adaptées à cette zone. Sur ce point le règlement de la zone UC a ainsi été maintenu par rapport à l'actuel PLU avec néanmoins l'introduction d'une règle spécifique de transition avec la zone UE. Cette nouvelle disposition a été instauré dans le cadre de cette révision de PLU pour d'une part assurer une transition urbaine douce entre les zones d'habitat collectif et d'habitat individuel (évitant ainsi des ruptures de gabarit trop brute) et en garantissant un recul suffisant pour préserver l'intimité des pavillons des zones UE d'autre part. S'agissant de zone UCa, le règlement dans sa version révisée a été remanié de manière plus importante avec pour objectif de préserver l'équilibre bâti/non bâti de ces résidences arborées via une règle d'emprise au sol très restrictive qui ne permet que des évolutions a la marge des constructions existantes (travaux d'isolation, etc.) mais en aucun cas de nouvelles constructions
 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une distance au moins égale à : • La moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 4 mètres dans le cas d'une façade aveugle • La hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 8 mètres dans le cas d'une façade comportant des ouvertures créant des vues Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone avec une zone UE, un retrait obligatoire d'une distance d'au moins 12 mètres devra être respecté. En zone UCa : Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives avec une distance au moins égale à : • La moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 4 mètres dans le cas d'une façade aveugle. • La hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 8 mètres dans le cas d'une façade comportant des ouvertures créant des vues.	
 Implantation des constructions sur une même unité foncière Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à : • la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade la plus haute, avec un minimum de 12 mètres dans le cas ou au moins l'une des deux façades situées en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues • la moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres dans le cas où les deux façades situées en vis-à-vis sont aveugles.	

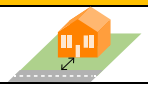
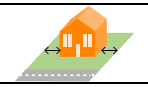
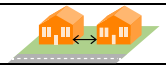
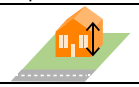
Règlement	Justification
 L'emprise au sol maximale des constructions L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 40% de la superficie globale du terrain. **En Zone UCa** : L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) augmentée de 10%. L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 10% de la superficie globale du terrain.	qui viendrait dénaturé ces ensembles et avoir pour conséquence de réduire les espaces verts et paysagés. Enfin, concernant les hauteurs, celles-ci ont été maintenu en zone UC dans la mesure où elles sont cohérentes à la fois avec les hauteurs recensées aujourd'hui dans ces zones et celles souhaitées à l'avenir (à savoir du R+2+C maximum).
 Hauteur maximale des constructions La hauteur maximale des constructions est fixée à : • 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage dans le cas d'une toiture a pente • 12 mètres au point le plus haut dans le cas d'une toiture terrasse. Dans ce cas le dernier niveau doit obligatoirement être en attique avec un retrait de minimum 1,5 mètre depuis au moins deux façades, dont la façade principale.	
 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 30% minimum de l'unité foncière. **En Zone UCa** : La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à la part d'espaces verts de pleine terre existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX). En aucun cas cette part ne pourra être réduite.	

C. La zone UD

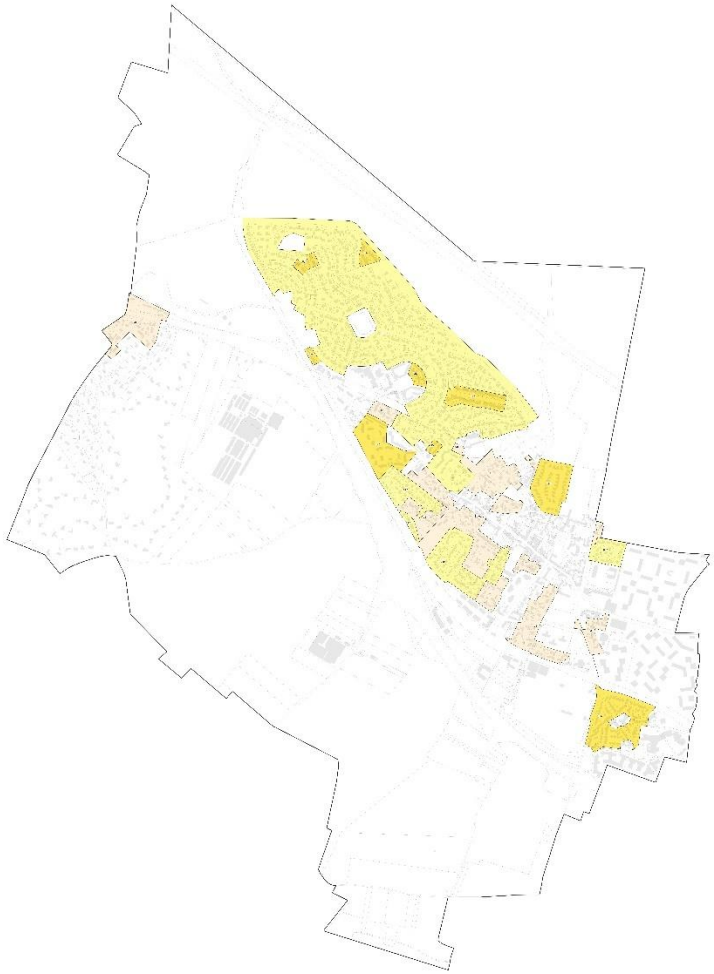
Projet de PLU révisé	Justification
	Cette zone correspond aux grandes propriétés arborées présentant un intérêt paysager, qui pourraient recevoir de petits programmes de logements. La délimitation de ces zones a été effectuée pour assurer la sauvegarde de leur environnement de qualité, tout en permettant l'aménagement de petits projets de logements dans un souci de qualité environnementale et urbaine. Tout projet au sein de cette zone UD devra également respecter les orientations figurant au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Grandes propriétés du présent PLU.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions	Justification
	Il s'agit d'une zone réservée exclusivement à l'habitat. De fait, toutes les constructions à destination autre que l'habitat (commerces, services, activités, exploitations agricoles ou forestières) sont interdites. Les équipements d'intérêt collectif et services publics restent eux autorisés.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			de respecter la règle de mixité sociale.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Règlement	Justification
 Implantation des constructions par rapport à l'alignement	La règle générale de retrait par rapport à la voie est maintenue à 5 mètres. Cela permet d'avoir un espace suffisant devant la construction qui pourra favoriser le développement d'espaces de nature et ainsi, participer à la qualité paysagère du secteur. Ce souhait de préserver les espaces verts se traduit également par la possibilité d'implanter les constructions en retrait des limites séparatives, avec une distance qui varie selon l'existence ou non de vues pour l'intimité des constructions. Par ailleurs, les distances entre les constructions implantées sur un même terrain ont été maintenu afin de limiter le vis-à-vis et préserver les espaces de respiration entre les constructions. Cette volonté de préserver les espaces arborés caractéristiques de ce secteur se traduit également par une part de pleine terre très importante et une emprise au sol relativement limitée qui reprend celle de l'actuel PLU (25% maximum de la superficie du terrain). La part de pleine terre a été largement majorée, passant de 30% à 60% dans un souci de préservation des qualités environnementales et paysagères de ces grandes propriétés.
Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée si cela se justifie pour des raisons d'insertion dans l'environnement et d'harmonisation avec les constructions voisines, et en cohérence avec les orientations définis au sein de l'OAP grandes propriétés.	
 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une distance au moins égale à : • la moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 4 mètres dans le cas d'une façade aveugle • la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 8 mètres dans le cas d'une façade comportant des ouvertures créant des vues.	
 Implantation des constructions sur une même unité foncière	
Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à : • 16 mètres si les deux façades situées en vis en vis comportent des ouvertures créant des vues • 8 mètres dans le cas ou au moins une des façades situées en vis en vis est une façade aveugle.	
 Emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 25% de la superficie globale du terrain.	
 Hauteur maximale des constructions	
La hauteur maximale des constructions est fixée à : • 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage dans le cas d'une toiture a pente • 10 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse	
 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des projets d'aménagement et de constructions autorisées par le présent règlement, dans le respect des orientations définis par l'OAP grandes propriétés, et sous réserve de conserver au moins : • 60 % de la superficie du terrain en espace vert de pleine terre.	

D. La zone UE

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone UE correspond au tissu pavillonnaire de Noisy-le-Roi qui prend des formes différentes avec du pavillonnaire diffus d'une part et de vastes lotissements d'autre part. La zone UE correspond au pavillonnaire diffus qui s'est constitué au grès des initiatives privés en continuité du village historique. Deux secteurs spécifiques ont également été définis afin d'identifier le tissu pavillonnaire qui s'est développé sous la forme de lotissements très structuré, organisés, et homogènes. Ils correspondent à : • La **zone UEa** pour les lotissements les plus denses composés principalement de maisons de ville, maisons groupées • La **zone UEb** pour les lotissements plus lâches et arborés composés principalement de maisons individuelles

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions	Justification

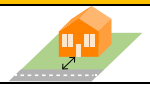
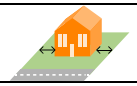
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			de respecter la règle de mixité sociale.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

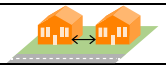
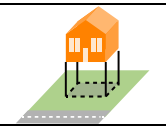
Le secteur correspond à une zone résidentielle et essentiellement dédiée à de l'habitat. C'est pourquoi sont principalement autorisées des constructions à destination d'habitation.

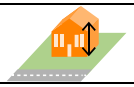
Le règlement ouvre toutefois la possibilité à d'autres destinations comme les commerces et services par exemple mais en fixant des conditions de manière à garantir que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

Enfin, les équipements d'intérêt collectif restent autorisés.

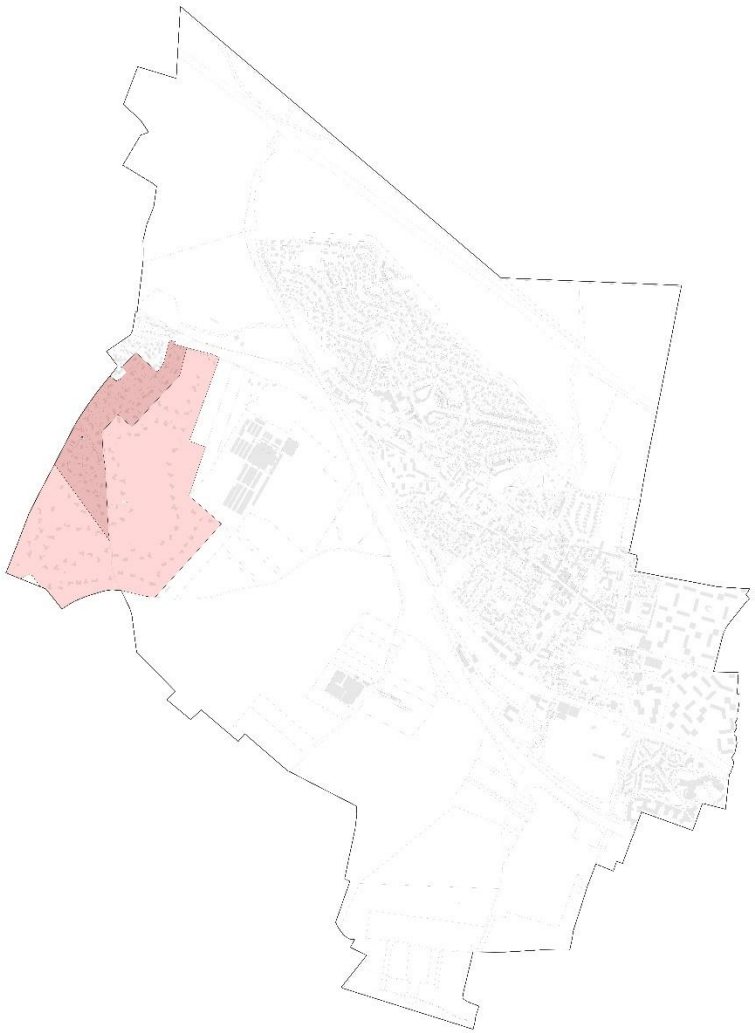
Toutes les autres destinations ont été jugé incompatibles avec le caractère résidentiel de ces quartiers et ne sont donc pas autorisées.

Règlement	Justification
 Implantation des constructions par rapport à l'alignement Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées. En zones UEa et UEb : Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les implantations des constructions existantes. Dans la marge de recul existante entre l'alignement de la voie et la construction principale, sont interdites : • toute extension • toute implantation d'annexes.  Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. Toutefois, pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) dont la largeur de façade sur rue est inférieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au maximum. La distance de retrait des limites séparatives est d'au moins : • 4 mètres lorsque la façade située en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle • 8 mètres dans le cas où la façade située en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues En zone UEa : Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives sous condition qu'elles : • constituent le prolongement d'une construction déjà implantée en limite séparative ; • ne comportent pas d'ouvertures créant des baies. En cas de retrait, la distance de retrait des limites séparatives est d'au moins : • 3 mètres lorsque la façade située en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle • 6 mètres dans le cas où la façade située en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues. En zone UEb : Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées sur une limite séparative au maximum et sous condition qu'elles : • constituent le prolongement d'une construction déjà implantée en limite séparative ; • ne comportent pas d'ouvertures créant des baies.	Les règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement définissent un principe de retrait des constructions. Le règlement ajoute que les constructions devront s'implanter de manière à respecter les implantations des constructions existantes. La volonté est alors celle de préserver la cohérence urbaine et architectural des secteurs pavillonnaires structurés et homogènes. En ce qui concerne les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives elles sont déclinées selon les sous-secteurs dans un souci de préserver la forme urbaine de ces zones. En zone UE, le principe est celui d'une implantation en retrait de toutes les limites séparatives pour protéger les caractéristiques du tissu de ce quartier spécifique et permettre de conserver une part relativement importante de jardins, support de la trame verte et de biodiversité. Il s'agit là d'une nouvelle disposition, intégrée dans le cadre de la révision du PLU. Toutefois des dispositions spécifiques sont mises en place pour prendre en compte certains cas spécifiques (terrain étroit existant, présence d'une héberge sur le terrain voisin en limite séparative, etc.). Au sein des sous secteurs UEa et UEb le reglement gère les extensions possibles avec des règles d'implantation qui ont pour objectif d'assurer une cohérence architecturale et une insertion cohérente de ces extensions. La règle d'implantation des constructions sur un meme terrain en zone UE vise à limiter le vis-à-vis et préserver les espaces de respiration entre les constructions. A sein des sous-secteurs UEa et UEb, la construction de plusieurs constructions principales est interdite sur un même terrain. En effet ces deux sous-secteurs correspondent à des lotissement très structurés et déjà entièrement constitués. La règle permet de maintenir l'homogénéité de ces lotissements et d'éviter l'implantation de nouvelles constructions qui viendraient dénaturer l'homogénéité d'ensemble de ces secteurs.

En cas de retrait, la distance de retrait des limites séparatives est d'au moins : • 4 mètres lorsque la façade située en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle • 8 mètres dans le cas où la façade située en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues.	La règle d'emprise au sol a été abaissé en zone UE et s'accompagne d'une règle d'emprise au sol maximum par batiment isolé. L'objectif de ce dispositif est d'encadrer finement le gabarit des constructions de manière à s'assurer de rester sur un volume proche du pavillonnaire et ainsi de respecter l'identité de ces quartiers. Au sein des zones UEa et UEb, la règle mise en place consiste à maintenir l'équilibre bati / non bati existant au sein de ces lotissements tres structurés et homogènes tout en permettant des évolutions (le principe de la pièce en plus) pour répondre à la diversité des besoins des habitants. La volonté de préserver la forme urbaine et les caractéristiques urbaines existantes se manifeste également par une règle de hauteur se basant sur l'existant. En zone UE, la regle de hauteur ne change pas vis-à-vis de l'actuel. Il s'agit de rester sur des gabarits et hauteurs équivalentes à ce qui existe aujourd'hui au sein de cette one (maximum R+1+C). En zones UEa et UEb les extensions sont limitées à RDC et aucune surélévation n'est autorisée. Cette regle a pour objectif d'encadrer finement les extensions possibles pour faire en sorte qu'elles ne viennent pas dénaturer l'homogénéité bati et architecturale de ces lotissements.
 Implantation des constructions sur une même unité foncière	
Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à : • 16 mètres si les deux façades situées en vis en vis comportent des ouvertures créant des vues • 8 mètres dans le cas ou au moins une des façades situées en vis en vis est une façade aveugle. <u>En zones UEa et UEb</u> : La construction de plusieurs constructions principales est interdite sur un même terrain. Dans le cas d'une copropriété horizontale : • la construction de plusieurs constructions principales est interdite sur un même lot. • les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) doivent être éloignées des autres constructions principales situées en vis-à-vis d'une distance au moins égale à : ➢ 10 mètres si la façade de l'extension située en vis en vis comporte des ouvertures créant des vues ➢ 5 mètres dans le cas où la façade de l'extension située en vis en vis est une façade aveugle.	
 Emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 25% de la superficie globale du terrain. De plus, l'emprise au sol par bâtiment isolé est fixée à 200 m² maximum. <u>En zones UEa et UEb</u> : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) augmentée de : • 20 m² maximum, hors annexes, par logement en zone UEa • 35 m² maximum, hors annexes, par logement en zone UEb.	

	Hauteur maximale des constructions	
La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 et R+1+combles et : • 6 mètres à l'égout du toit • 9 mètres au faitage • 6,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse **En zones UEa et UEb** : La hauteur des constructions existantes doit être conservée. Aucune surélévation n'est autorisée. La hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 55% minimum de l'unité foncière. **En zones UEa et UEb** : Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et des annexes autorisées par le présent règlement et sous réserve de conserver au moins : • 40 % de la superficie du terrain en espace vert de pleine terre en zone UEa. • 25 % de la superficie du terrain en espace vert de pleine terre en zone UEb.		

E. La zone UF

Projet de PLU révisé	Justification
	Cette zone correspond aux lotissements pavillonnaires et très paysagés qui se sont constitués dans la continuité de l'ancien hameau de la Tuilerie-Bignon. Ce sont des maisons individuelles, implantées en retrait d'alignement de part et d'autre d'une voie privée. La densité bâtie de ce secteur est très faible et la présence végétale y est très importante. La délimitation des zones UF a été faite en intégrant les périmètres des zones existantes et dont les composantes urbaines sont très uniformes ou homogènes. Cette zone a également la particularité de se trouver à l'intérieur du périmètre du site classé de la plaine de Versailles. Cette zone se décline en deux sous-secteurs : • La **zone UFa** correspond au lotissement de Bignon au sud du hameau de la Tuilerie-Bignon • La **zone UFb** correspondant au lotissement de la Tuilerie

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions	Justification

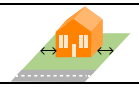
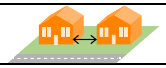
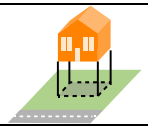
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			de respecter la règle de mixité sociale.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

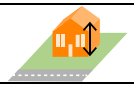
La zone UF rassemble les secteurs de lotissements pavillonnaires. C'est pourquoi sont principalement autorisées des constructions à destination d'habitation.

Le règlement ouvre toutefois la possibilité à d'autres destinations comme les commerces et services par exemple mais en fixant des conditions de manière à garantir que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

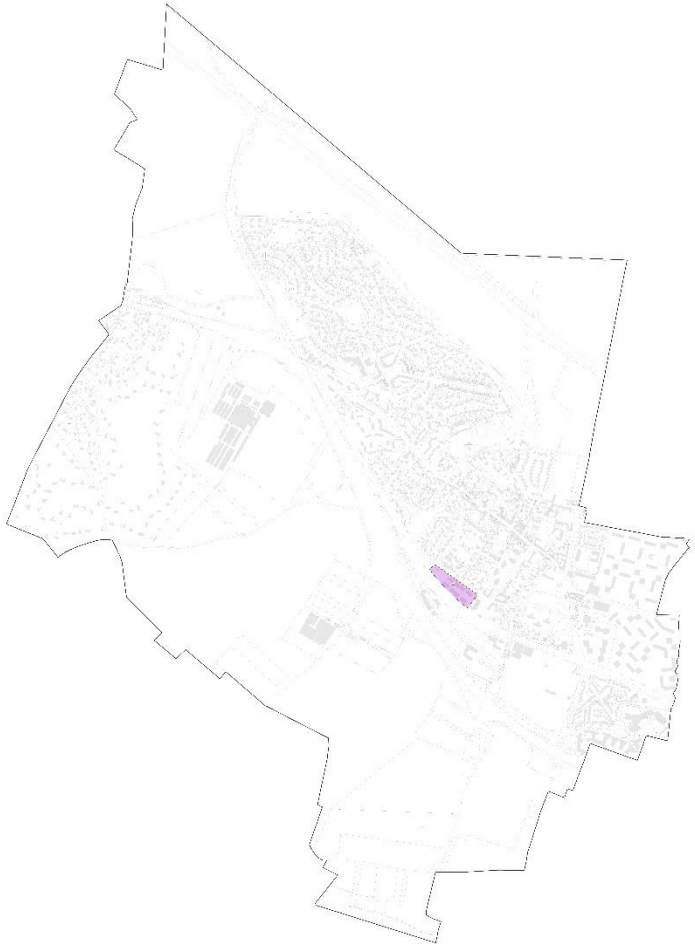
Enfin, les équipements d'intérêt collectif restent autorisés.

Toutes les autres destinations ont été jugé incompatibles avec le caractère résidentiel de ces quartiers et ne sont donc pas autorisées.

Règlement	Justifications
 Implantation des constructions par rapport à l'alignement Les constructions doivent être implantées en retrait de : • 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées au sein de la **zone UFa** • 8 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées au sein de la **zone UFb**  Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. La distance de retrait des limites séparatives est d'au moins : • 4 mètres lorsque la façade située en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle • 8 mètres dans le cas où la façade située en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues  Implantation des constructions sur une même unité foncière Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à : • 16 mètres si les deux façades situées en vis en vis comportent des ouvertures créant des vues • 8 mètres dans le cas ou au moins une des façades situées en vis en vis est une façade aveugle.  Emprise au sol maximale des constructions En zone UFa : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 20% de la superficie globale du terrain. En zone UFb : L'emprise au sol maximale des constructions principales est limitée à l'emprise des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) augmentée de +30% maximum. L'emprise des constructions annexes est limitée à 50m² maximum par logement.	Afin d'assurer une cohésion avec le tissu pavillonnaire existant, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 ou 8 mètres par rapport à la voie publique. De la même manière et pour assurer l'harmonie avec le tissu pavillonnaire existant qui est particulièrement lâche, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance de retrait varie selon l'existence ou non de vues afin de préserver l'intimité des constructions et de garantir des espaces verts. De plus, dans cette logique de limitation des vis-à-vis et afin de préserver la présence de végétation dans les quartiers, l'implantation de constructions sur une même unité foncière est conditionnée à une distance plus ou moins importante selon l'existence d'ouvertures créant des vues. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis seront traités en espaces verts de pleine terre afin de conserver la trame verte dans les cœurs d'îlots et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela, le règlement impose une forte part de pleine-terre en zone UFa (60%) et la conservation des espaces verts de pleine-terre déjà existants en zone UFb, dont la représentation est assez importante compte tenu de la faible densité bâtie du secteur. Ces exigences ont alors été renforcées. C'est d'ailleurs pour préserver ces espaces de nature en ville que les règles d'emprise au sol ont été fortement limitées. En effet, le règlement impose une emprise maximum de 20% afin de ne pas dénaturer le secteur et de permettre une densité bâtie cohérente avec la réalité du terrain. En zone UFb, qui correspond à une copropriété horizontale, qui plus est en site classé, la règle d'emprise au sol ne permet que des extensions des constructions existantes et cela dans la limite de 30m² supplémentaires. L'objectif étant de préserver l'unité architecturale du lotissement d'une part et de préserver son caractère vert et paysagé d'autre part, tout en permettant des évolutions (extensions) pour répondre à la diversité des besoins des habitants. Ainsi, les règles imposées permettent d'envisager une évolution de ces tissus pavillonnaires, tout en conservant les caractéristiques qui leurs sont propres.

	Hauteur maximale des constructions	
La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 et R+1+combles et : • 4 mètres à l'égout du toit • 8 mètres au faitage En cas d'extension, la hauteur de la construction ne pourra pas dépasser celle du bâtiment principal.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<u>En zone UFa</u> : La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 60% minimum de l'unité foncière. <u>En zone UFb</u> : Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et des annexes autorisées par le présent règlement.		

F. La zone UI

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone UI est réservée à l'accueil d'activités tertiaires, y compris de formation et d'enseignement, scientifiques et techniques, voire artisanale et industrielles.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions	Justification

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			d'être liées et nécessaires aux constructions à usage d'activités autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions…
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Comme la zone Ul est réservée à l'accueil d'activités tertiaires, y compris de formation et d'enseignement, scientifiques et techniques, voire artisanale et industrielles, toutes les destinations sont autorisées à l'exception des exploitations agricoles et forestières.

Concernant les constructions à destination d'habitation, elles sont autorisées uniquement à condition d'être liées et nécessaires aux constructions à usages d'activités autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions, etc.

L'objectif principal de ces secteurs est d'offrir des bonnes conditions de fonctionnement aux activités, de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site et de s'y développer.

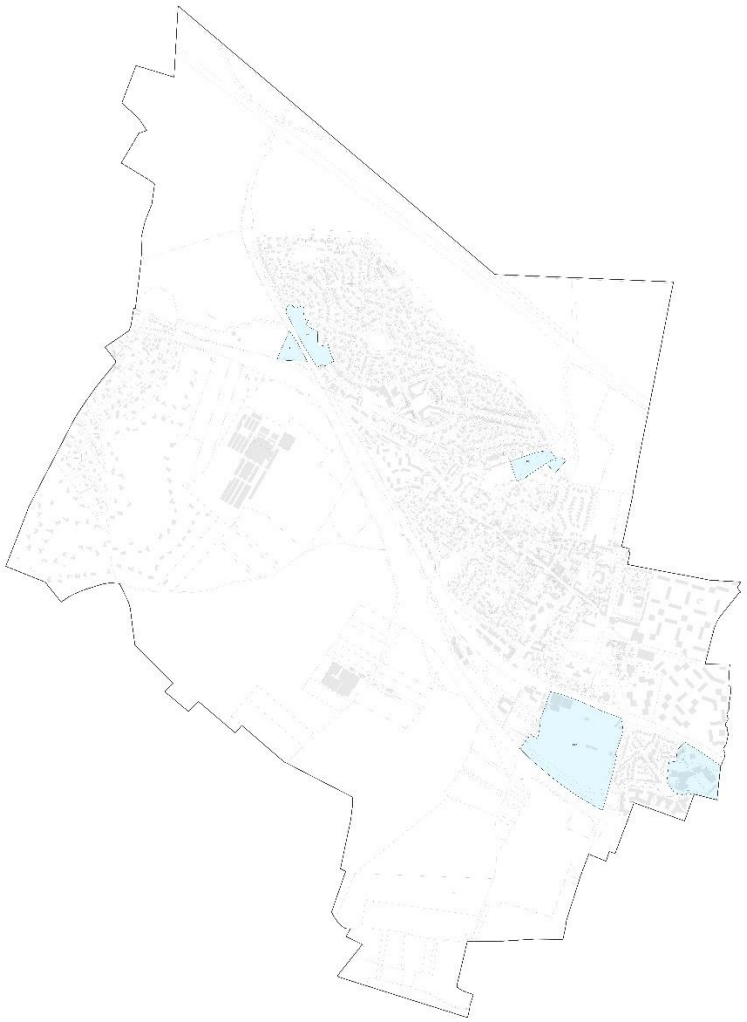
La distance de retrait par rapport aux voies est importante afin de limiter l'impact visuel des constructions à destination d'activités depuis la rue et d'aménager un accès suffisant à l'avant des parcelles pour les véhicules utilitaires notamment. De la même manière, les constructions doivent être implantée en retrait de toutes les limites séparatives afin de conserver les espaces de transition avec l'environnement immédiat.

L'emprise au sol à 50% répond aux besoins des entreprises existantes et permet de faire évoluer le bâti.

La hauteur maximale est fixée à 11 mètres, elle tient compte des hauteurs existantes et de la volonté de maitriser les évolutions futures.

Par ailleurs, l'objectif est de garantir qu'une partie de l'unité foncière soit traitée en espaces verts de pleine-terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols y compris en secteurs d'activités, et d'améliorer la qualité paysagère de ces secteurs parfois fortement minéralisés. Les exigences demeurent moins élevées qu'au sein des zones d'habitat pour offrir une certaine souplesse aux activités productives de la zone liée à leurs besoins de stationnement, de circulation, etc…

G. La zone UL

Projet de PLU révisé	Justification
	Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés, administratifs ou techniques, à la destination de loisirs, d'éducation, de santé, socio-culturels, sportifs ou d'une manière générale des équipements publics ou privés légers. Cette zone a été délimitée en vue de répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Elle couvre plusieurs secteurs : • La **zone UL** qui vise à accueillir le futur CTM. • La **zone ULc** qui correspond à l'emprise du cimetière et de son extension. • La **zone ULs** reprend les grandes emprises d'équipements sportifs et de plein air • La **zone ULj** au niveau du collège Jean-Baptiste de la Quintinye

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions	Justification

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			d'être liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions…
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration		ULs	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Le règlement vise à préserver la vocation spécifique de chacun de ces secteurs d'équipements. Aussi, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif.

Les logements sont autorisés uniquement sous conditions d'être directement liés ou nécessaires aux installations implantées dans la zone (exemple : logement de gardien, etc.).

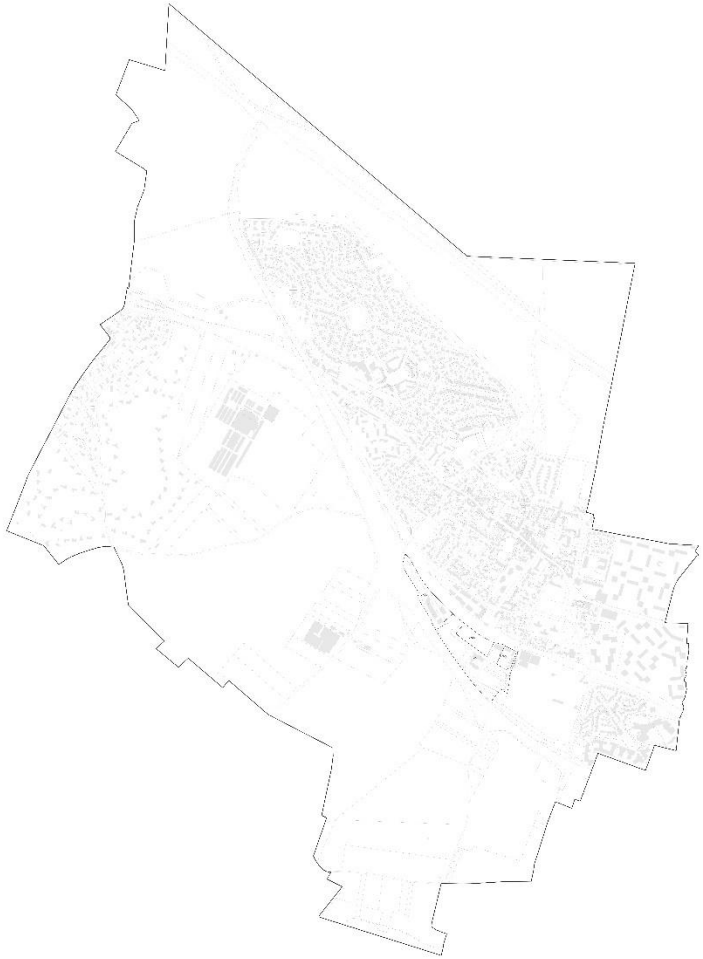
Le règlement ouvre les destinations autorisées à la restauration uniquement en zone ULs qui correspond à la zone d'équipements de sport et de loisirs. L'objectif étant de s'inscrire dans une logique de diversification des activités autour des notions de loisirs et de détente pour le bien être des habitants.

L'objectif de la zone UL est de continuer à accueillir des équipements au service de la population et de répondre à l'évolution de leurs besoins.

Les règles de gabarit et d'implantation sont assez souples afin de permettre l'évolution des équipements publics existants et futurs. Par ailleurs, le dispositif réglementaire est adapté à la spécificité des sous-secteurs, notamment en ce qui concerne les règles d'emprise au sol qui sont bien plus importantes en zones UL et ULj (CTM, équipements scolaires) qu'en zones ULc et ULs (cimetière et équipements sportifs et de loisirs) compte tenu des équipements prévus sur chacune d'elles.

Un minimum de 15% d'espace vert de pleine terre est imposé pour assurer un minimum de perméabilité des sols.

H. La zone UMo

Projet de PLU révisé	Justification
	Cette zone urbaine mixte concerne le quartier Montgolfier. Elle associe diverses fonctions urbaines : activités économiques tertiaires, habitat, commerces, équipements d'intérêt collectif et services publics. Une Orientation d'Aménagement Programmé (OAP) porte un ensemble d'orientations pour l'ensemble de ce secteur. Les projets de construction devront être compatibles avec les partis pris d'aménagement de la zone qui y sont précisés. Au sein de la zone UMO, sont distingués en sus deux sous-secteurs : • Le **secteur UMOa** en face de la gare, qui associe diverses fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces et services), avec des équipements et commerces organisés en front de bâti en rez-de-chaussée, autour d'une place publique structurante. • Le **secteur UMOb** dédié à l'accueil d'activités économiques et d'équipements.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions	Justification

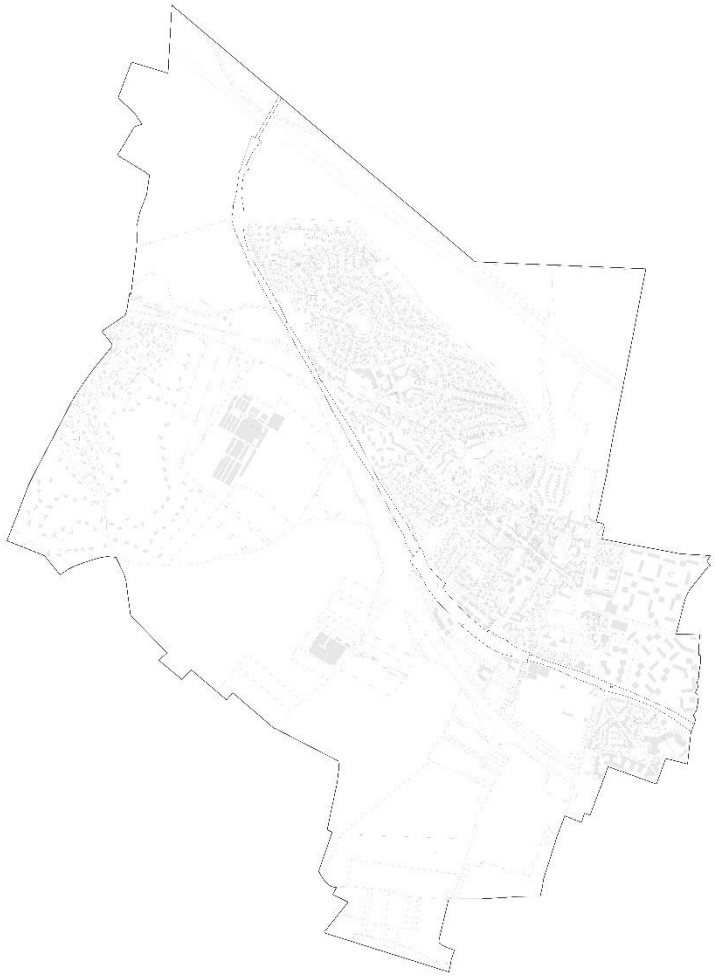
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			UMOb : liées et nécessaires aux constructions à usage d'activités autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions et sous conditions qu'elles ne dépassent pas 120 m² de surface de plancher.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		UMOb	UMOa : que la surface de vente n'excède pas 300 m².
Restauration		UMOb	UMOa : que la surface de vente n'excède pas 300 m².
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UMOb	UMOa : que la surface de vente n'excède pas 300 m².
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			UMOb : liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée sur site, et sous conditions qu'elles ne dépassent pas 500 m² de surface de plancher.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Le secteur Montgolfier fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. Ce projet est intégré au PLU actuellement en vigueur via une procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU). Cette procédure a permis d'élaborer une OAP qui reprend toutes les composantes du projet (programmation de logements, d'équipements, composition urbaine, aménagements paysagers, organisation de la voirie et des flux, etc.).

Dans le cadre de cette procédure, a également été rédigé un dispositif règlementaire spécifique via la mise en place d'une zone Umo comprenant plusieurs sous-secteurs déclinants chacun un règlement sur mesure.

Tous ces éléments (OAP, zonage, règlement) ont été repris dans le cadre de la révision du PLU.

I. La zone UM

Projet de PLU révisé	Justification
	Cette zone correspond au domaine public ferroviaire. Elle couvre l'ensemble des emprises SNCF et notamment les emplacements concédés aux clients du Chemin de Fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies. Le contenu des articles du règlement a été conçu de manière à faciliter la construction des installations et des équipements nécessaires à l'activité ferroviaires. Une exigence particulière est imposée en manière de végétalisation des abords des voies publiques. Le secteur UM* doit permettre la réalisation de certains équipements prévus dans le cadre du projet Montgolfier tels que l'espace culturel, des parkings et des circulations douces et cyclables.

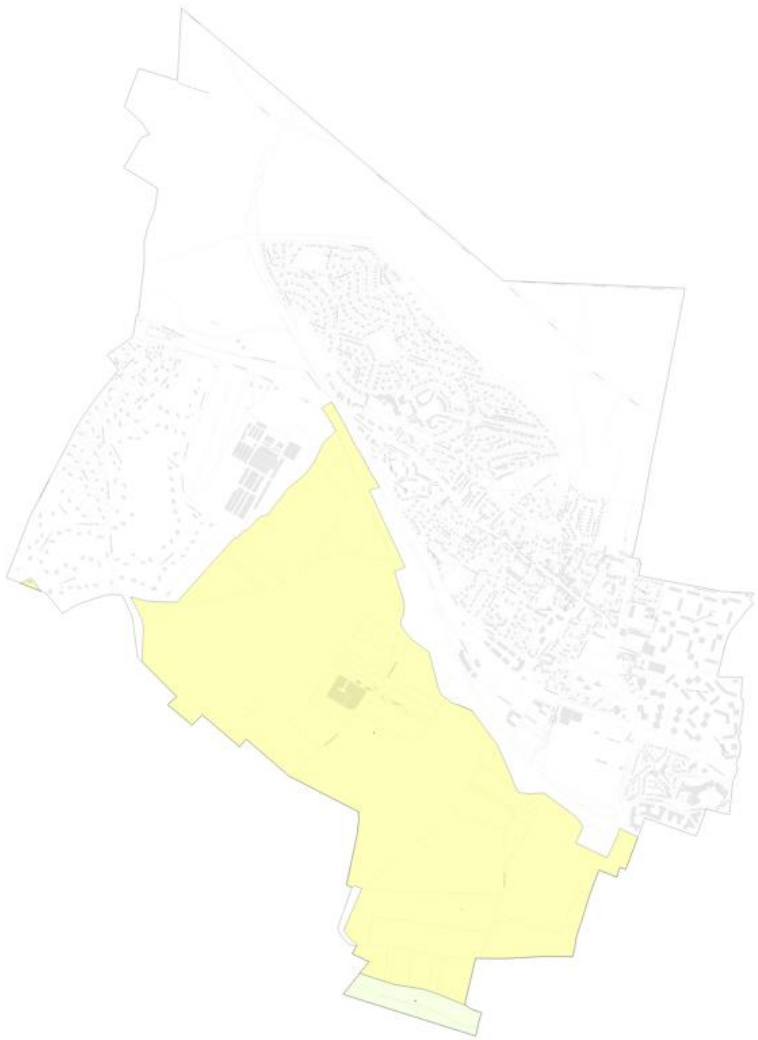
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions	Justification

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ferroviaires
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			d'être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			d'être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

La zone UM a pour vocation de faciliter la construction d'installation et équipements nécessaires à l'activité ferroviaires. De fait, les quelques destinations autorisées au sein de cette zone le sont uniquement à la condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Le règlement a été conçu de manière assez souple afin de permettre l'implantation des constructions nécessaires aux activités ferroviaires. En ce sens, la plupart de ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions directement liées aux impératifs techniques de l'activité ferroviaire. Plus généralement, le règlement est assez souple en ce qui concerne les règles d'emprise au sol, et permet des règles d'implantation adaptées à la destination des constructions pour éviter les nuisances. Néanmoins, une exigence particulière est imposée en manière de végétalisation des abords des voies publiques.

J. La zone A

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone A correspond aux espaces agricoles et cultivés de la commune. Le règlement a pour objectif de favoriser l'agriculture et toutes les activités liées à l'agriculture ou à l'horticulture et de préserver le paysage ouvert rural de la Plaine de Versailles classée. Un **sous-secteur Ai** figure à l'extrémité sud de la commune, au niveau du ru de Gally, de manière à permettre les travaux de reméandrement.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions	Justification

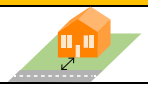
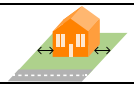
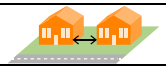
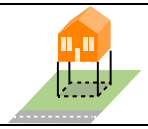
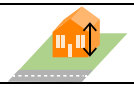
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement	Ai		Seules sont autorisées les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation existantes, et légalement autorisée, à la date d'approbation du présent règlement et sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
Hébergement	Ai		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	Ai		
Exploitation forestière			

Ce chapitre du règlement vise à garantir la préservation des espaces agricoles de la commune, à favoriser l'agriculture et toutes les activités liées à l'agriculture et à préserver le paysage de la plaine de Versailles.

Pour cela, au sein du secteur A, aucune construction (sauf à destination d'habitation sous conditions, locaux techniques et industriels sous conditions) n'est permise, hormis les constructions à destination d'exploitation agricole.

Le règlement du sous-secteur Ai ne permet aucune construction, ni même a vocation agricole, dans la mesure ou il s'agit d'un secteur avec des enjeux écologiques importants et qui fait l'objet de travaux de reméandrement du cours d'eau (le ru de Gally).

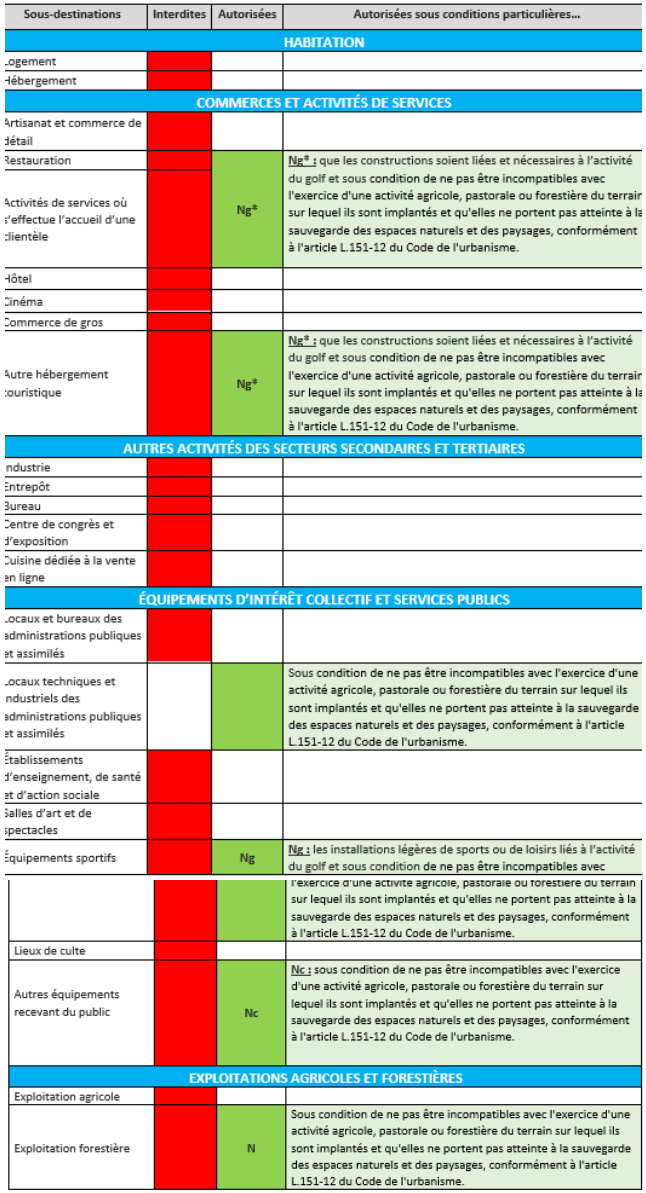
A noter enfin qu'un périmètre « jardins partagés » est délimité sur le plan de zonage avec pour objectif de permettre la restauration et l'aménagement des locaux existants à destination de locaux de stockage en lien avec la présence sur site de jardins partagés.

Règlement	Justification
 Implantation des constructions par rapport à l'alignement Toutes les parties des constructions autorisées devront être implantées au moins à 20 mètres strictement des voies ou chemins existants et sous la forme d'un ensemble groupé et homogène.  Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage.  Implantation des constructions sur une même unité foncière Si elles ne sont pas contiguës, les constructions édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l'égout du toit. Les constructions annexes à l'habitation doivent être implantées à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale.  Emprise au sol maximale des constructions L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) augmentée de 25% maximum et sans pouvoir dépasser une emprise au sol totale de 200m². L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 20m² par habitation. L'emprise au sol des autres constructions n'est pas règlementée.  Hauteur maximale des constructions La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage. La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitation est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.	Le règlement de la zone A vise la préservation de ces espaces agricoles en définissant des règles strictes de constructibilité et en limitant les destinations et sous destinations autorisées. A ce titre, seules sont autorisées les constructions à vocation d'exploitation (sauf exceptions à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde de ces espaces agricoles). Le règlement a pour objectif de favoriser l'agriculture et toutes les activités liées à l'agriculture et de préserver le paysage ouvert rural de la Plaine de Versailles classée. Les règles d'implantations visent à limiter l'impact des futures constructions dans le paysage (recul important depuis la voie, etc.). L'emprise au sol permet l'accueil de constructions mais aussi et surtout l'accueil de serres dans une logique de diversification des cultures. La règle de hauteur fait une distinction entre le logement et les locaux à usage agricole. Si la hauteur est très limitée pour du logement, elle est plus importante pour les constructions à usage agricole afin de répondre aux besoins liés à cette activité. Le règlement ne fixe pas d'exigences d'espaces verts de pleine-terre, considérant que la pleine-terre est de fait préservée par l'ensemble des autres règles. Toutefois, est rappelé au sein du règlement que seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère paysager des espaces inclus dans le périmètre du classement de la Plaine de Versailles et repérés dans les plans annexés au présent PLU.

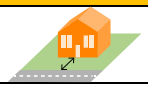
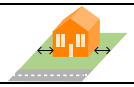
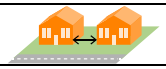
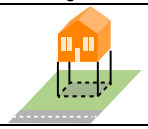
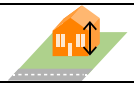
Règlement		Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Dans le cadre de l'application de la Loi Paysage du 8 janvier 1993, et afin de favoriser l'insertion des constructions dans le Val de Gally, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère paysager des espaces inclus dans le périmètre du classement de la Plaine de Versailles et repérés dans les plans annexés au présent PLU.		

K. La zone N

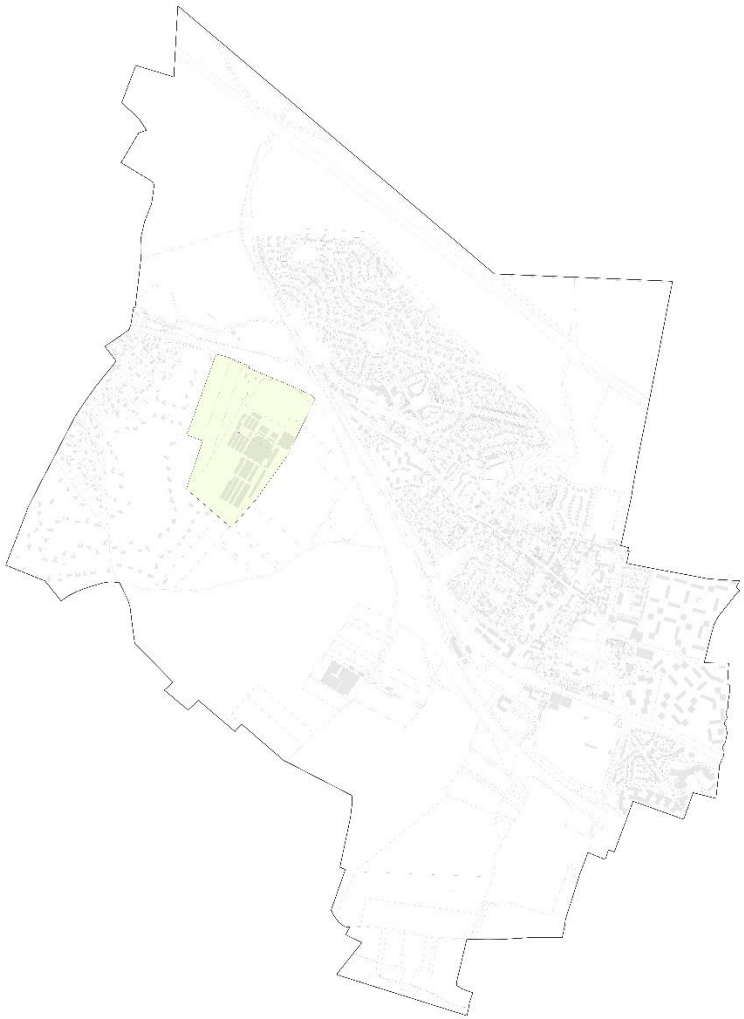
Projet de PLU révisé	Justification
	La zone N correspond aux espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation. Le règlement a pour objectif de préserver le caractère naturel et paysagé de ces espaces, et en particulier le massif boisé de la forêt de Marly. Quelques sous-secteurs spécifiques ont pour objectif de permettre des aménagements légers : • Le **sous-secteur Ng** au niveau du golf • Le **sous-secteur Nc** qui correspond au parc de la Roseraie et au château La zone comprend enfin un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) permettant la réalisation des équipements nécessaire à l'activité du Golf (**Ng***).

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions	Justification
	La zone N n'a pas vocation à accueillir des constructions. Pour autant, des aménagements légers sont permis sous conditions qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Un STECAL est défini au niveau du Golf. Le règlement y autorise la restauration ainsi que des activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore des hébergements touristiques. Cela s'inscrit dans une volonté de développement et de diversification du golf pour en faire un lieu de loisirs plus attractif.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration		Ng*	Ng* : que les constructions soient liées et nécessaires à l'activité du golf et sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Ng*	Ng* : que les constructions soient liées et nécessaires à l'activité du golf et sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique		Ng*	Ng* : que les constructions soient liées et nécessaires à l'activité du golf et sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs		Ng	Ng : les installations légères de sports ou de loisirs liés à l'activité du golf et sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public		Nc	Nc : sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière		N	Sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme.

Règlement	Justification
 Implantation des constructions par rapport à l'alignement	Le dispositif règlementaire de la zone N entend préserver le caractère paysagé des espaces naturels en limitant très fortement la constructibilité du secteur. Cela se traduit essentiellement par les destinations autorisées ou non. Elles sont très limitées, puisqu'elles sont basées sur le principe d'inconstructibilité de la zone N, à l'exception de quelques constructions et aménagements. Les quelques constructions autorisées en zone N ou au sein de sous-secteurs spécifiques sont très fortement encadrées par le règlement. Ainsi les hauteurs sont limitées à l'existant en cas d'extension et à 3 mètres en cas de nouvelle construction en zone Nc et à 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faitage en zone Ng*. Les emprises au sol maximales des constructions sont également très restrictives (5% maximum en zones Nc et Ng*).
L'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas règlementée. **Règle spécifique à la zone Ng*** : Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées.	
 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Non-réglementée	
 Implantation des constructions sur une même unité foncière	
Si elles ne sont pas contiguës, les constructions édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l'égout du toit.	
 Emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée. **Règle spécifique aux zones Nc et Ng*** : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 5% de la superficie globale du terrain.	
 Hauteur maximale des constructions	
La hauteur maximale constructions n'est pas règlementée. **Règle spécifique à la zone Nc** : La hauteur maximale des constructions est limitée à : • la hauteur des constructions existante à la date d'approbation du présent PLU dans le cas d'une extension. • 3 mètres au point le plus haut dans le cas d'une nouvelle construction. **Règle spécifique à la zone Ng*** : La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout du toit et à 7 mètres au faîtage.	
 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Le traitement des abords des constructions, des ouvrages ou des installations doit concourir à leur insertion dans le site.	

L. La zone 2AU

Projet de PLU révisé	Justification
	La zone 2AU correspond au secteur Chaponval sur lequel des réflexions ont été engagé quant au devenir du site. L'objectif du règlement est de préserver cet espace et de ne pas compromettre son aménagement d'ensemble futur. La zone est donc quasiment inconstructible, seuls sont autorisés pour l'instant quelques modes d'utilisation du sol qui répondent à un objectif d'intérêt général et qui ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions	Justification

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			d'être liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions…
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble futur de la zone
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble futur de la zone
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Cette zone correspond au secteur Chaponval qui est en grande partie une friche industrielle (ancienne zone horticole). Ce secteur fait l'objet de réflexions autour d'un projet de reconversion de ces friches. Ces réflexions sont en cours et, à ce stade, aucun projet n'est suffisamment avancé ou arrêté ce qui ne permet pas de mettre en place un dispositif règlementaire sur mesure. Ainsi, le secteur est classé en zone 2AU (fermée à l'urbanisation).

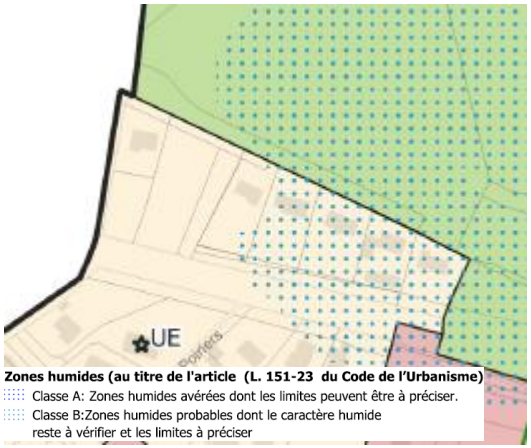
En termes de destination, seules celles qui répondent à un objectif d'intérêt général et qui ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone sont autorisées. Les quelques règles mises en place au sein de cette zone ont uniquement pour vocation à encadrer d'éventuels équipements autorisés.

6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones

A. Les protections paysagères, patrimoniales et environnementales

I. Protection des zones humides

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ». Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides probables identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008. Dans les zones humides probables identifiées sur le document graphique, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques. Dans le cas où l'existence d'une zone humide est avérée, alors les règles applicables aux zones humides avérées s'appliquent.



Cette protection répond aux orientations du PADD de préserver les continuités écologiques du territoire, et notamment sa trame bleue :

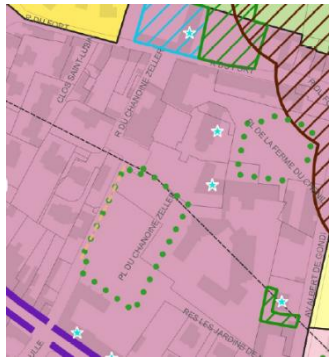
- Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité.
- Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques.

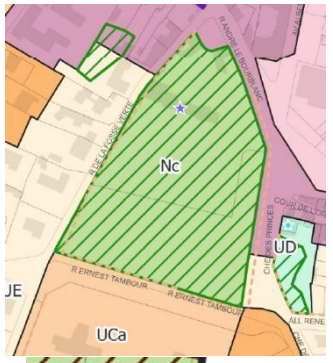
II. Élément bâti remarquable

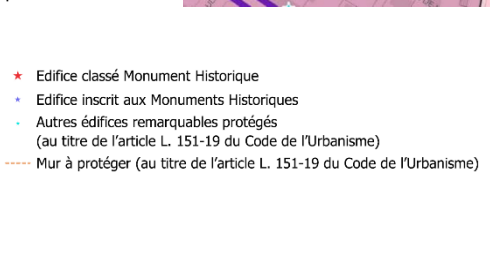
Suivant les orientations du PADD, et notamment « Préserver le riche patrimoine bâti (relais de Postes, couvent des Cordeliers, maisons remarquables, etc.) », le règlement permet la préservation de ce patrimoine nécessaire au maintien de la qualité paysagère de la commune et le plan de zonage identifie davantage de bâtiments remarquables dans sa version révisée. Il s'agit d'un outil existant dans le PLU actuel qui a été complété dans le cadre de la révision avec l'ajout d'édifices et de murs remarquables.

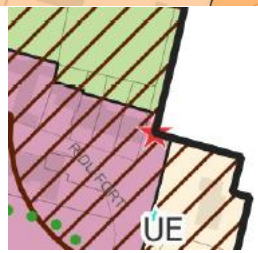
Concrètement, le plan de zonage identifie des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Pour l'ensemble des éléments repérés, la démolition est interdite d'une part, et des prescriptions spécifiques en cas de travaux et extensions sont précisés par le règlement d'autre part.

Ces dispositions traduisent la volonté de respecter l'identité architecturale de ces constructions.









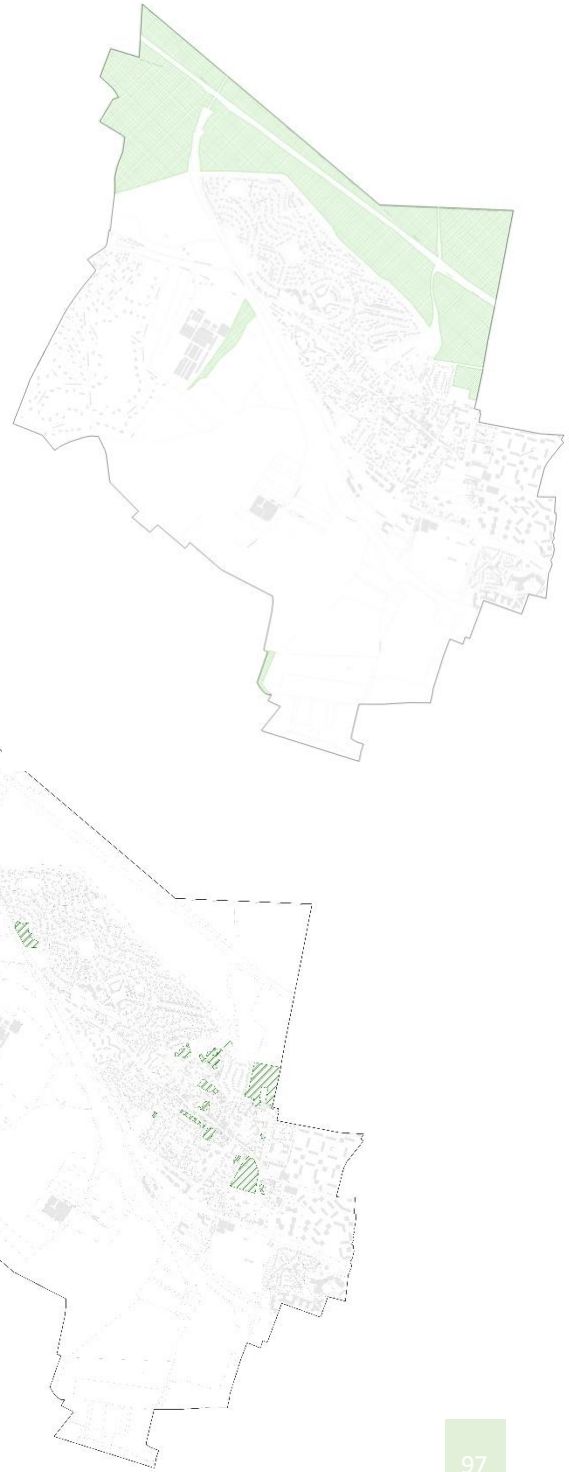
III. Espaces Boisés Classés

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. La forêt domaniale de Marly constitue un espace boisé protégé et a été maintenu en EBC afin de conserver cet ensemble boisés du territoire communal et contribuant à l'équilibre entre les espaces urbains et les espaces naturels. Les EBC représentent au total 95 ha.

IV. Patrimoine paysager et espaces paysagers à protéger

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage et représentent au total 31 hectares. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. Toute construction ou aménagement y est interdit. Il s'agit, à travers la protection de certains jardins, cœurs d'îlots ou encore d'espaces naturels à valoriser, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble au sein du quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique et/ou sur des espaces privés.

Deux niveaux de protection ont été définis de manière a prendre en compte le site classé de la plaine de Versailles. Ainsi, au sein des espaces paysagers protégés de niveaux 1 et 2, sont autorisés les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables et ceux liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Et, uniquement au sein des espaces paysagers protégés de niveau 1 (non concernés par le site classé), sont autorisés les annexes et abris de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité foncière et les extensions des constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 30 m² au total par unité foncière.



Cette protection paysagère existait déjà dans l'actuel PLU. Elle a été mobilisée et renforcée dans le cadre de la révision du PLU, à la fois en termes de surfaces concernées, qu'en termes de protection induite, avec notamment l'instauration de ces deux niveaux de protection.

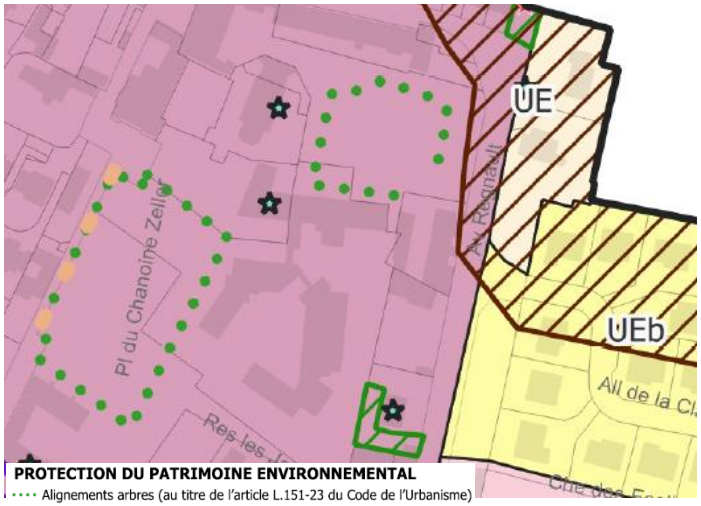
Cet outil de protection répond aux objectifs suivants du PADD :

- Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques
- Préserver le couvert végétal urbain, les jardins des quartiers pavillonnaires et résidences, les cœurs d'ilots verts…

V. Alignements d'arbres

Des alignements d'arbres sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cette nouvelle disposition, intégrée dans le PLU révisé, vise à conserver ces éléments. En effet, ils présentent un intérêt écologique et/ou patrimonial. Cette identification peut se superposer aux espaces paysagers protégés. Outre leurs qualités paysagères, les arbres rendent de nombreux services écosystémiques : absorption du gaz carbonique, production d'oxygène, filtration des particules et des polluants dans l'air, filtration de l'eau, stabilisation des sols, etc. Ils permettent également de réguler la température de l'air. Cette identification répond au PADD qui prévoit notamment la préservation du couvert végétal urbain et le développement des ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques.

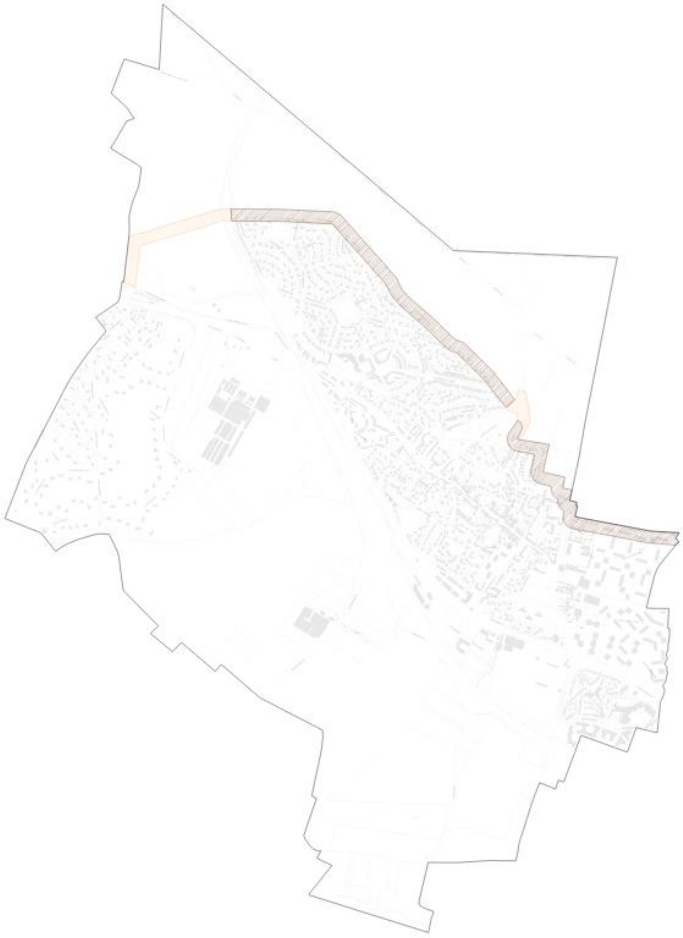
Le dispositif règlementaire prévoit ainsi que tout travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments identifié au plan de zonage devra être précédé d'une déclaration préalable de travaux. S'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation, à hauteur d'un arbre planté de même essence et de développement suffisamment important pour un arbre abattu. De même dans le cas d'un abattage rendu nécessaire en raison de la situation sanitaire d'un sujet, cet abattage devra être suivi de la replantation d'un arbre de même essence et de développement suffisamment important.



VI. Lisière inconstructible de 50m autour des massifs de 100 ha

Des lisières inconstructibles de 50 mètres en bordure des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués sont identifiées. Elles représentent une superficie totale de 14,9 ha.

La règle permet de protéger strictement les lisières, y compris celles situées en site urbain constitué. Elle constitue une nouvelle disposition issue du PLU révisé, qui vise à préserver ces espaces de transition écologique pour la faune et la flore. C'est pourquoi le dispositif règlementaire, conformément au PADD, impose qu'en dehors des sites urbains constitués identifiés sur le plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite (sauf bâtiments agricoles) dans une bande de 50 mètres par rapport à la lisière de massifs boisés.



B. Justification des autres dispositions du PLU

I. Les emplacements réservés

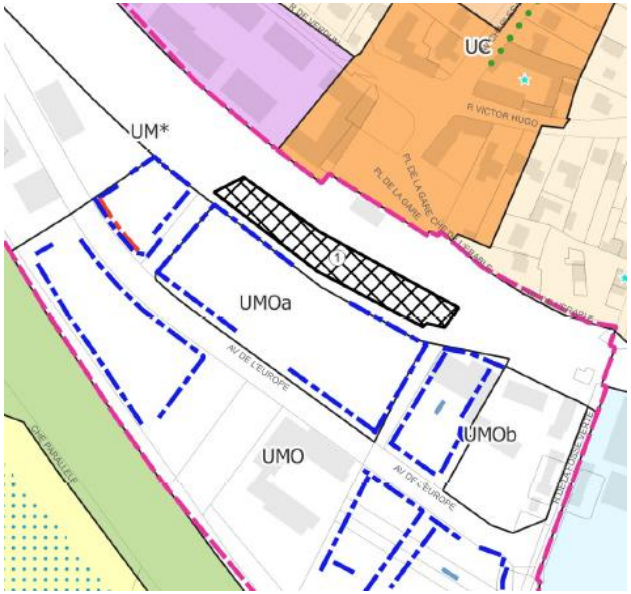
En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.
Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».

Un seul emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage. Il est destiné à l'aménagement d'un équipement culturel dans le cadre du projet d'ensemble Montgolfier.

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	Equipement culturel	2724 m²	Commune



Emplacement réservé (au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme)

II. Les linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Sur les linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme :

- Le changement de destination d'un rez-de-chaussée sur rue à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, hôtel ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle vers toute autre destination que celles-ci est interdit.

- Les locaux à rez-de-chaussée sur rue créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, hôtel ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Evolution par rapport au PLU actuel : Ces protections ont été créé dans le PLU révisé conformément au PADD qui prévoit de maintenir et revitaliser le tissu économique de la ville, notamment par la pérennisation de l'offre commerciale au cœur du Vieux Village. Il permettra de protéger la destination commerciale des rez-de-chaussée et ainsi de pérenniser l'axe commerçant du cœur de ville.



SECTEUR DE PROJET

Linéaire commercial à protéger (au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme)

III. Les autres risques ou nuisances

Le territoire de Noisy-le-Roi est concerné par des risques ou nuisances qui ont été pris en compte dans le dispositif règlementaire. C'est le cas pour :

- Nuisances sonores : La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté n°00.333/DUEL du 10/10/2000 et du 15/06/2021). Cet arrêté fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées "axe bruyant", des prescriptions d'isolement acoustique pourront être demandées lors de la demande du permis de construire (arrêté du 10/10/2000).
- Le risque de retrait-gonflement des argiles : Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide). Le règlement dispose ainsi que la réalisation d'études de sol est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation. Il renvoie aux dispositions de l'arrêté du 22 juillet 2020.

NOISY-LE-ROI

Plan Local d'Urbanisme

2.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 30/06/2025



Espace Ville SCOP

Sommaire

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Locale d'Urbanisme 5

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire 7

III. L'articulation avec les documents supra-communaux 20

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadres 21
2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets 24
3. Les documents relatifs aux risques et nuisances 26
4. les documents relatifs au climat et à l'énergie 29
5. Les documents relatifs aux déplacements 30

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU 31

1. Le plan de zonage 32
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 36

V. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement 55

1. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement 56
2. Les impacts sur les sites Natura 2000 65
3. Les perspectives d'évolution de l'environnement 66

VI. Analyse des solutions de substitution raisonnables 72

VII. Les indicateurs de suivi 74

Annexe : Evaluation environnementale de la Déclaration de projet pour la mise en compatibilité du PLU de Noisy-le-Roi 78

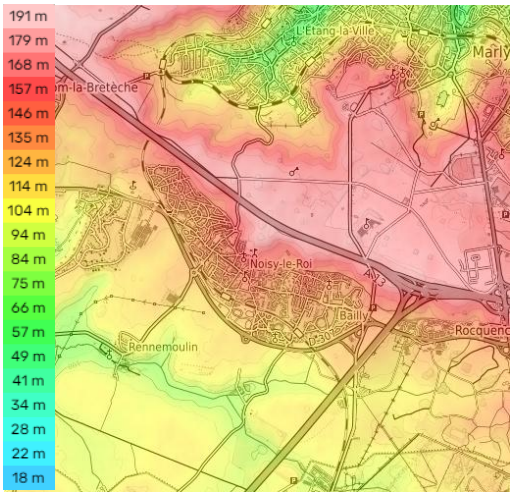
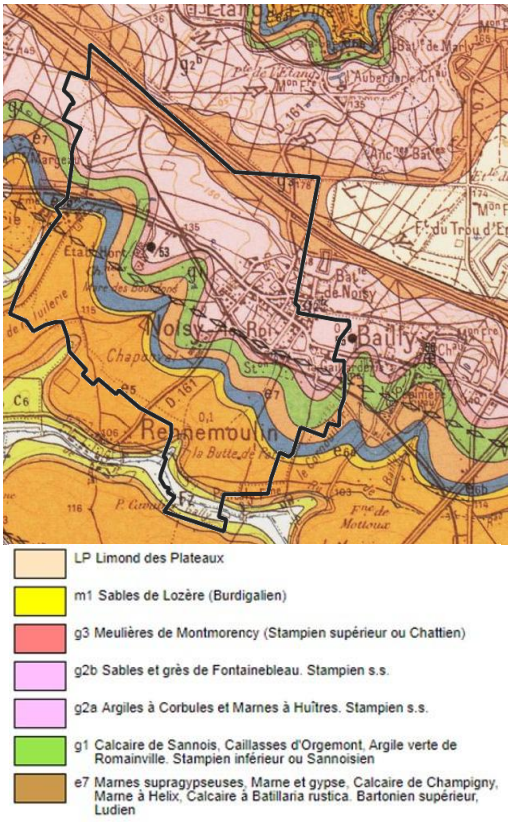
I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

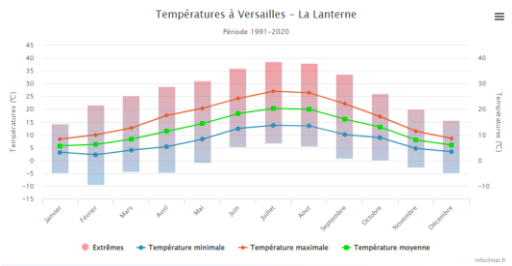
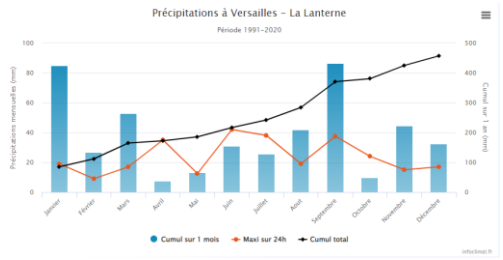
La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

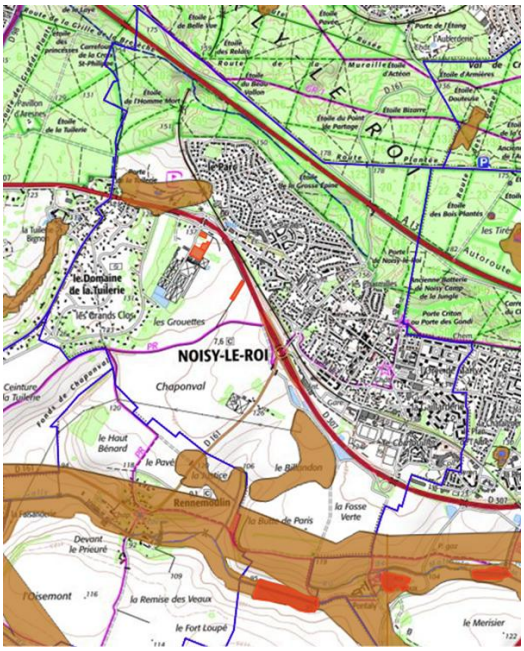
Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.
Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.
La plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont obligatoirement soumises à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R122-17, I, 48° du Code de l'Environnement).

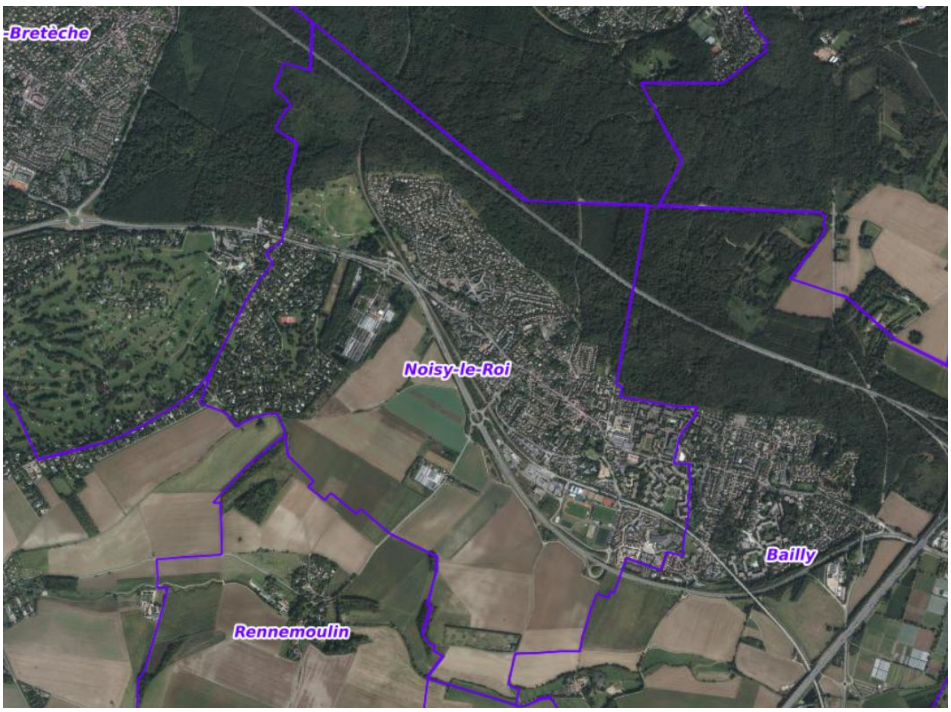
Le Code de l'urbanisme a évolué depuis l'entrée en application de ses articles R104-33 à R104-37
Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

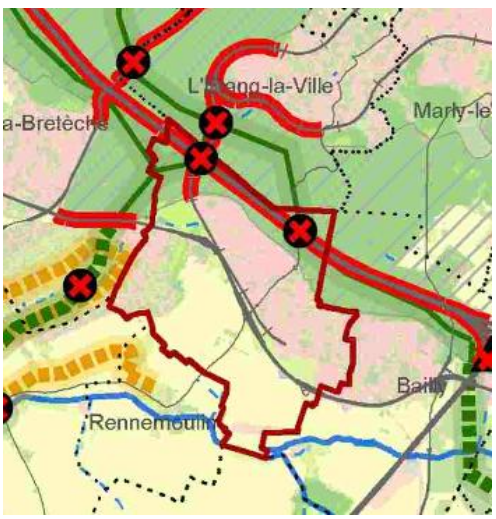
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

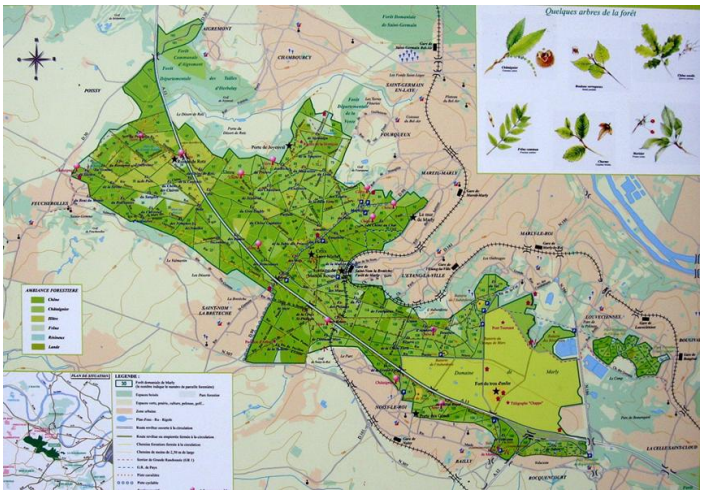
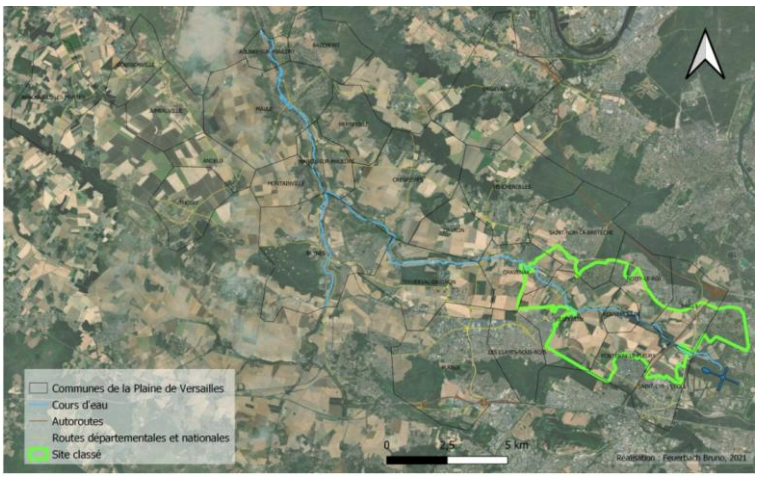
Thématique	Diagnostic
La topographie	Le territoire communal s'étend entre le versant Sud de la forêt de Marly et la dépression du Val de Gally (soit une dénivellation). La forêt occupe les pentes les plus fortes avec comme point culminant, à plus de 190 m d'altitude, l'emplacement de l'ancienne batterie de Noisy-le-Roi, établie au sommet d'un promontoire qui donne naissance aux trois talwegs principaux qui s'ouvrent : - à l'Est, sur Bailly, - au centre, sur Rennemoulin (CD 116) - à l'Ouest, sur le fond de Chaponval. 
La géologie	La commune de Noisy-le-Roi se situe sur la rive droite de la vallée du ru de Gally, cuvette synclinale autour de laquelle les processus d'érosion récents, ont dégagé une large et ample vallée dont Versailles est le seuil : la Plaine de Versailles. La géologie du bassin du ru de Gally est marquée par l'édifice de couches staminodes et de l'éocène, entaillées par le ruisseau qui coule sur la craie sous-jacente. Les vallées sont marquées par la présence de marnes et caillasses et du calcaire grossier lutécien. 

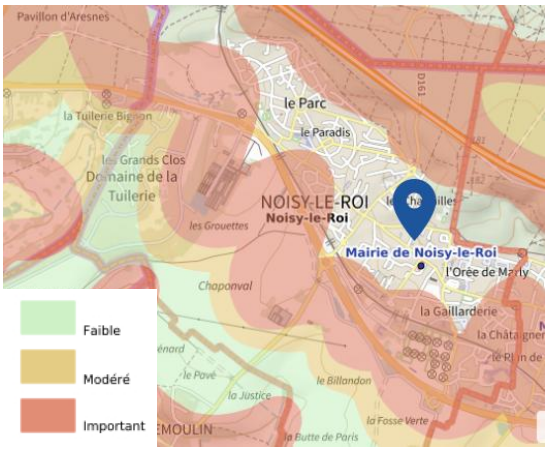
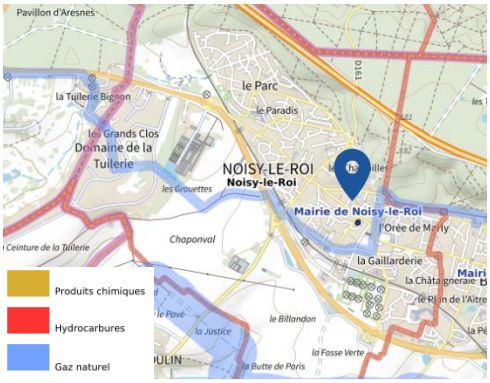
Thématique	Diagnostic
Le climat	Noisy-le-Roi bénéficie d'un climat tempéré, de type océanique dégradé en raison de son éloignement du littoral. Le climat est donc globalement doux, marqué par des hivers assez pluvieux et des étés frais et relativement humides. Les épisodes orageux sont peu nombreux et majoritairement concentrés durant l'été.  
Le réseau hydrographique	Le réseau hydrographique est représenté localement par le ru de Gally en limite communale au Sud. Il est bordé d'arbres ou d'arbustes avec une végétation propre aux milieux humides. Le ru de Gally est un ruisseau de 22 km de long, affluent de la rive droite de la Mauldre, qui coule dans le département des Yvelines, et donc sous-affluent de la Seine. Il prend sa source dans le parc de Versailles à l'est de la ferme de Gally, entre le Grand Canal et le parc du Grand Trianon. Ce ru draine la plaine de Versailles et son bassin versant couvre 120 km² sur lesquels vivent 200 000 habitants. 

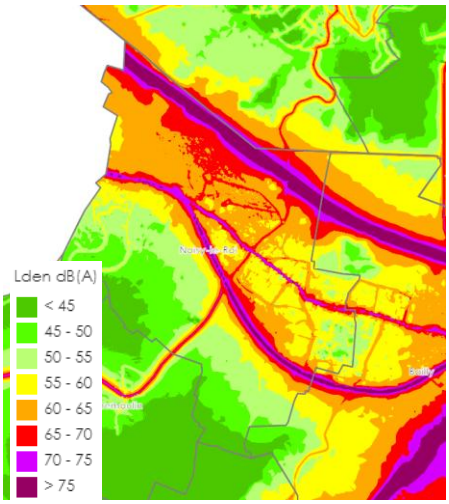
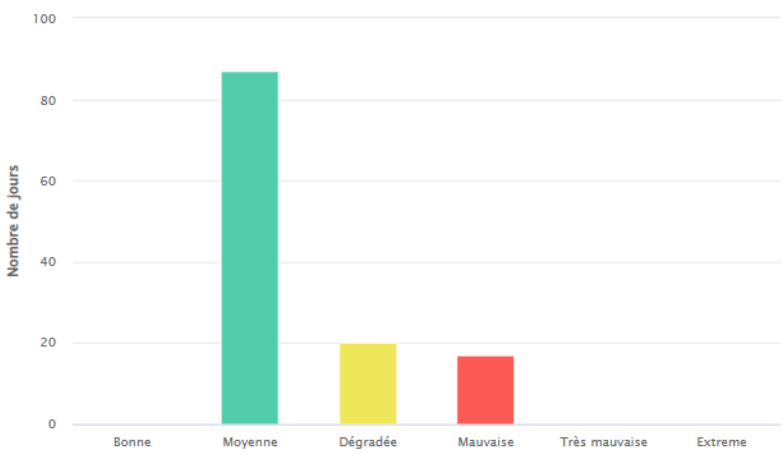
Thématique	Diagnostic
Le réseau hydrographique	Sur la commune de Noisy-le-Roi, trois secteurs de zone humide de classe B sont identifiés: • Au niveau du golf de Noisy-le-Roi • Dans la Plaine de Versailles • Autour du ru de Gally Les zones de classe B sont définies comme étant des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. On observe également quelques zones éparses classées A, à l'extrême Sud de la commune et à proximité de la D307. La classe A définissant les zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser. Avec un état écologique moyen en 2022, Noisy-le-Roi est concerné par l'objectif de bon état des masses d'eau du bassin, à l'exception de certains éléments, en 2027. Il en va de même pour l'état chimique, mauvais en 2022.  Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence des zones humides Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

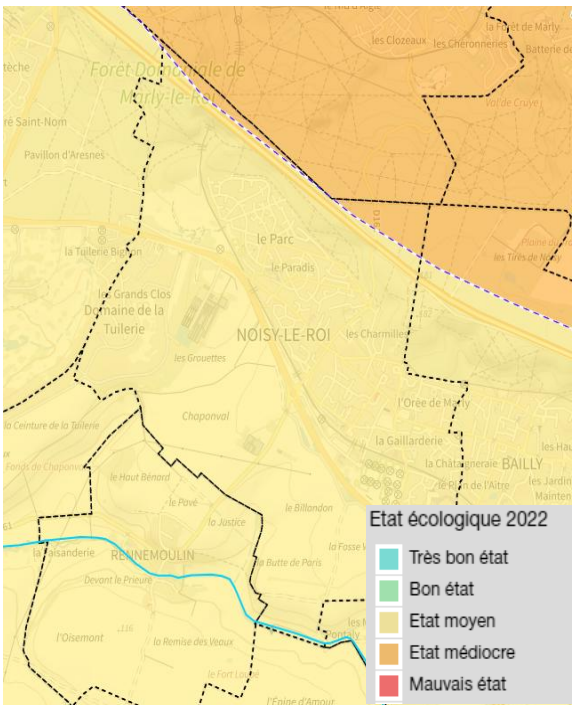
Thématique	Diagnostic
Les espaces d'intérêt écologique	La forêt de Marly se trouve au Nord de la commune de Noisy-le-Roi et est gérée par l'Office National des Forêts qui est chargé de son entretien : coupes, gestion et régénération des peuplements, travaux sylvicoles, mise en valeur et accueil du public… Cette forêt a été répertoriée à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 2). 

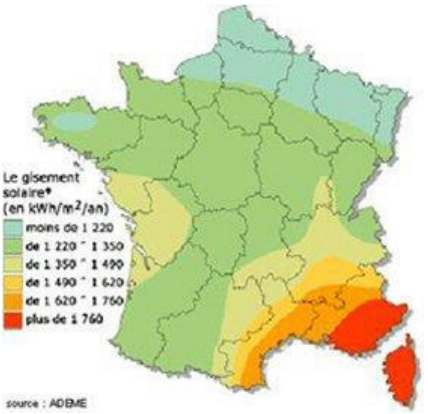
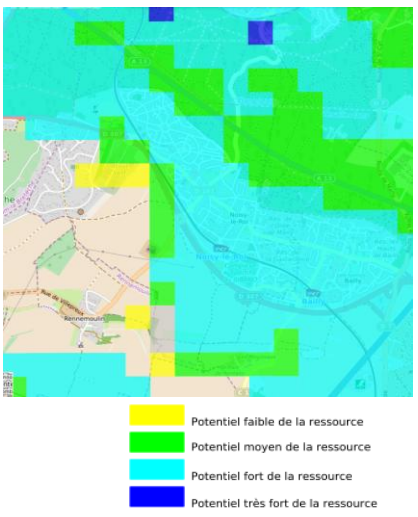
Thématique	Diagnostic
La biodiversité et la trame verte et bleue	Concernant les composantes de la trame verte et bleue, la commune recense 1 réservoirs de biodiversité : la forêt de Marly, faisant office de trame verte. Ce réservoir de biodiversité est longé par des lisières urbaines empêchant toute nouvelle urbanisation qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. La carte du SRCE a repérée des éléments fragmentant à traiter prioritairement qui représentent des passages contraint au niveau d'un ouvrage existant sur une infrastructure linéaire dont l'intérêt pour la faune doit être évalué et le cas échéant. La trame bleue de Noisy-le-Roi est essentiellement composée du Ru de Gally qui constitue un réel 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.  

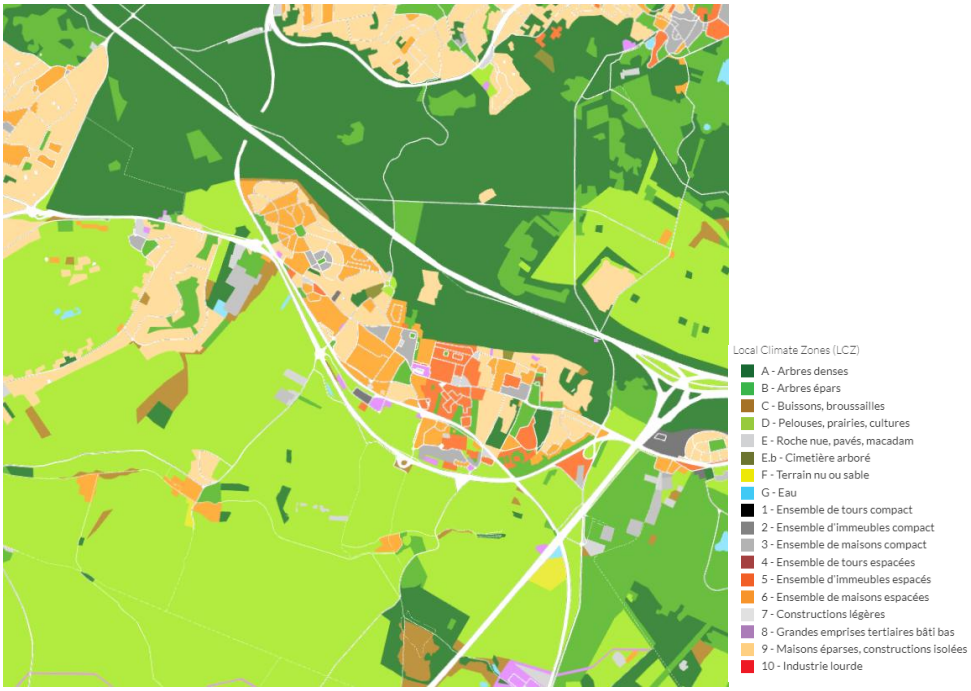
Thématique	Diagnostic
Le paysage	Noisy-le-Roi se distingue par ses différents paysages très marqués. Elle est en effet encadrée: • Au Nord par la Forêt de Marly • Au Sud par la Plaine de Versailles Appelée « forêt de Cruyé » jusqu'au XVIIIe siècle, la forêt s'étend aujourd'hui sur 2000 hectares et est majoritairement composée de chêne rouvre (55% de la surface en futaie ou en taillis sous futaie) ainsi que de hêtres et de châtaigniers. La plaine de Versailles a été classée au titre des sites naturels remarquables le 7 juillet 2000. Elle recouvre 2 650 hectares et concerne 10 communes : Bailly, Noisy-le-Roi, Saint-Nom-la-Bretèche, Chavenay, Villepreux, Rennemoulin, Fontenay-le-Fleury, Saint-Cyr-l'Ecole, Rocquencourt et Versailles.  *Source : panneau ONF de la forêt domaniale de Marly* 

Thématique	Diagnostic
Les risques naturels et technologiques	**Le risque d'inondation** L'ensemble des communes de France ont fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle au titre de la tempête de 1999 sous l'intitulé « inondation et/ou coulée de boue ». Pour la commune de Noisy-le-Roi, un arrêté a été publié le 30 décembre au journal officiel. Hormis ce cas particulier, la commune de Noisy-le-Roi a fait l'objet de 5 autres arrêtés de catastrophes naturelles sur la période 2003-2021 pour des motifs de « sécheresse » ; la dernière en date figure au journal officiel du 06/06/2021. **Le risque de retrait-gonflement des argiles** Le territoire est impacté par un aléa retrait et gonflement d'argiles variant de faible à fort selon la composition des sous-sols. La majorité des espaces habités de la commune n'est pas concernée par ce risque. Sont d'avantage concernés les espaces situés sur la plaine de Versailles et la forêt de Marly.  **La pollution du sol** Noisy-le-Roi présente un nombre peu important de sites potentiellement pollués : 7 anciens sites industriels ou activités de service sont recensées sur la commune.  1 Localisation des anciens sites industriels et activités de service **Le transport de matières dangereuses** Le territoire communal de Noisy-le-Roi est concerné par le passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses traversant notamment des zones d'habitation. 

Thématique	Diagnostic
Les nuisances sonores	**Les nuisances phoniques** Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national, du réseau ferroviaire et les dispositions de l'arrêté préfectoral DDE du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental et leurs modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent aux infrastructures suivantes : la RD 307 qui est la principale source de bruit répertoriée sur la commune (classement en type III, très bruyante), l'autoroute A13 en particulier sur la frange nord du Domaine du Parc, la RD 161, Rue André Le Bourblanc et Grande Ceinture Ouest ferroviaire. Une autre source de nuisances sonores concerne les avions de tourisme de l'aérodrome de Saint-Cyr l'Ecole et des hélicoptères des services publics. ***Carte des bruits routiers*** 
La qualité de l'air	Il en ressort que 87 jours montrent une qualité de l'air moyenne, 20 jours de qualité de l'air dégradée et 17 jours de qualité de l'air mauvaise. En effet, pour l'année 2025, selon les données de l'observatoire de la qualité de l'air en Île-de-France (AIRPARIF), on ne recense aucun épisode de dépassement des seuils règlementaires. La qualité de l'air de Noisy-le-Roi est considérée comme «moyenne » sur l'année 2025. L'historique des indices de AIRPARIF n'est disponible que pour l'année en cours. 

Thématique	Diagnostic
L'assainissement, l'eau potable et la gestion des déchets	**L'eau potable** Etabli en 1996 et récemment révisé, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie, qui s'applique sur la commune, fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques. La commune ne possède pas sur son territoire de réservoir. Une usine de production d'eau potable est localisée à Louveciennes. **L'assainissement** Dans le cadre des lois NOTRe et MAPTAM, Versailles Grand Parc s'est vu transférer en janvier 2020 la totalité des compétences liées aux cycles domestique et naturel de l'eau, les compétences assainissement collectif et non collectif et eaux pluviales urbaines.  *Source : Agence Eau Seine Normandie* L'usine Carré de Réunion est située sur les communes de Saint-Cyr-l'École et de Bailly, cette usine traite les eaux usées et pluviales de 14 communes de la plaine de Versailles. Les eaux usées de Noisy-le-Roi sont traitées par l'unité de traitement de Val de Gally (MOA : Hydreaulys). Cette station de 45 000 EH traite les effluents de 4 communes. La station est de type boue activée avec aération prolongée (très faible charge). • Environ 600 km de réseaux de collecte des eaux usées et pluviales • 85 km de réseaux de transport d'eaux usées • 15 bassins de rétention • 26 postes de relevage • 4 stations d'épuration où sont traitées les eaux usées de l'Agglo. **La gestion des déchets** La collecte des ordures ménagères est assurée par une société sous contrat avec la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc. La destruction des ordures ménagères est effectuée par le SIDOMPE (Syndicat Intercommunal pour la Destruction des Ordures Ménagères et la Production d'Energie). Concernant la collecte du verre, la commune de Noisy-le-Roi met à disposition des habitants des points d'apport volontaire (conteneurs installés sur le domaine public, sur des sites de fort passage). La collecte des végétaux a lieu chaque semaine, tous les jeudis. Elle est arrêtée uniquement entre décembre et mars pendant la trêve hivernale, en raison de la faible production de végétaux.

Thématique	Diagnostic
Les énergies renouvelables	**Le potentiel éolien** Le schéma régional éolien a été annulé en première instance par le tribunal administratif de Paris, le 13 novembre 2014. La procédure contentieuse administrative engagée suit toujours son cours. Un document de travail provisoire a été envoyé aux collectivités franciliennes fin 2021 dans le cadre d'une consultation sur l'élaboration d'une cartographie des zones favorables à l'implantation d'éolienne. Les ressources présentées dans le document n'ont pas remis en cause la validité du SRE sur le territoire de Versailles Grand Parc. Sur l'ensemble du territoire, le potentiel éolien a été identifié comme faible. **Le potentiel solaire** Au sein de Versailles Grand Parc, la production d'électricité de ce secteur s'élève à 615,3 MWh en 2022 soit 18,3% d'énergie en plus en comparaison de la production en 2019. A Noisy-le-Roi, le potentiel solaire des toits et parkings s'élève à 17 GWh quand la consommation s'élève 30 GWh. 55% de la consommation du territoire pourrait donc être couverte en exploitant l'intégralité du potentiel solaire des bâtiments. Ces chiffres ne tiennent néanmoins pas compte de la typologie des toitures et des contraintes liées aux différents sites classés et inscrits. Cependant ils indiquent qu'un potentiel existe sur le territoire malgré un ensoleillement relatif.  **Le potentiel géothermique** La géothermie regroupe l'ensemble des technologies qui permettent d'exploiter la chaleur de la Terre. Elle permet de produire de la chaleur, du froid et même de l'électricité. La géothermie profonde permet de produire, de façon durable, de l'électricité et/ou de la chaleur pour alimenter directement des réseaux de chaleur ou des procédés industriels ou agricoles. A Noisy-le-Roi, le potentiel pourrait éventuellement être exploité par ENGIE comme c'est le cas au Chesnay-Rocquencourt, afin d'alimenter un réseau de chaleur. La géothermie de surface consiste à capter l'énergie du sous-sol (jusqu'à 200m) et la restituer au niveau de température désiré par le biais d'une pompe à chaleur (PAC) géothermique. A Noisy-le-Roi, le potentiel est fort sur la quasi-totalité du territoire urbanisé.  *Source : Géothermies, BRGM*

Thématique	Diagnostic
L'îlot de chaleur urbain	Les îlots de chaleur urbains (ICU en abrégé) sont des élévations localisées des températures, particulièrement des températures maximales diurnes et nocturnes, enregistrées en milieu urbain par rapport aux zones rurales ou forestières voisines ou par rapport aux températures moyennes régionales. Au sein d'une même ville, des différences importantes de température peuvent être relevées selon la nature de l'occupation du sol (forêt, étendues d'eau, banlieue, ville dense…), l'albédo, le relief et l'exposition (versant sud ou nord), et bien entendu selon la saison et le type de temps. Dans la cartographie réalisée par l'IAU des îlots morphologiques urbains et de leurs influences climatiques, la commune de Noisy-le-Roi comporte de vastes espaces permettant de réduire le phénomène d'ICU, la Plaine de Versailles et la Forêt de Marly. Dans l'entité urbaine habitée, on retrouve par ailleurs peu d'ensemble de maisons compact. De ce fait, Noisy-le-Roi est très peu vulnérable à la chaleur, l'effet est même considéré comme rafraîchissant sur la quasi-totalité du territoire. 

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Topographie, géologie, climat, hydrologie		
Climat doux et favorable Hydrographie superficielle développée sous forme de cours d'eau ou de rus Des zones humides avérées importantes au sud de la commune	Topographie marquée pouvant favoriser certains risques	Préservation de la ressource en eau superficielle en qualité et en quantité
Paysage, biodiversité et trame verte et bleue		
Une commune riche en espaces verts qui offrent un cadre arboré Une commune riche en espaces naturels remarquables : Forêt de Marly et Plaine de Versailles De potentielles trames vertes à développer Topographie marquée offrant des perspectives paysagères intéressantes Présence de ZNIEFF et un site naturel remarquable	Des obstacles anthropiques à la TVB Plusieurs obstacles au bon écoulement au ru de Gally, principal acteur de la trame bleue	Favoriser la nature en ville pour conforter la trame verte sur l'intégralité du territoire Préserver les espaces naturels de grande envergure Valoriser la TVB Apporter une attention particulière à la volumétrie des constructions pour conserver une qualité paysagère Conforter la trame verte sur les espaces d'interface entre les grands massifs boisés

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Risques et nuisances		
Majorité des espaces habités de la commune n'est pas concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles Nombre peu important de sites potentiellement pollués sur la commune	Une commune impactée par le risque de sécheresse Passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses traversant les zones d'habitation Une commune impactée par le bruit aérien du fait de la proximité avec l'aérodrome de Saint-Cyr, routier (notamment la RD 307 et l'autoroute A13) et ferroviaire Une qualité de l'air qui reste moyenne	Se prémunir des nuisances sonores par isolation phonique des bâtis Améliorer la qualité de l'air (développement des modes de transport moins polluants…)
La gestion des déchets et la ressource en eau		
Une collecte des encombrants, déchets ménagers, recyclés et végétaux régulière et satisfaisante Un réseau d'assainissement calibré aux besoins communaux Un réseau d'assainissement développé et suffisamment calibré pour accueillir de nouveaux habitants	Une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement dans le temps Augmentation du volume de déchets dans le temps	Maitriser l'assainissement et favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle Maitriser l'artificialisation des sols et protéger les espaces de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux Développer la gestion en eau afin d'anticiper la ressource en contexte de changement climatique et l'évolution de la population
Le potentiel énergétique		
Un potentiel de développement des énergies renouvelables à travers l'exploitation de la géothermie et des énergies solaires Un phénomène d'ilot de chaleur urbain atténué par la présence des grands espaces boisés de la Forêt de Marly e et par le caractère pavillonnaire et éparse du tissu urbain	Un potentiel éolien faible sur l'ensemble du territoire Contraintes liées aux toitures des sites classés et inscrits pour développer le potentiel solaire	Proposer l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions et permettre la production pour les logements existants tout en préservant le paysage

III. L’articulation avec les documents supra-communaux

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

Le Schéma Directeur Régional d'Ile de France environnemental (SDRIF-e)

En mars 2022, la Région Île-de-France a lancé la révision de son Schéma directeur environnemental (SDRIF-E), qui détermine l'aménagement du territoire d'ici à 2040 pour les 12 millions de Franciliens qui y vivent. Le projet de SDRIF-E approuvé par le Conseil Régional le 11 septembre 2024. Le schéma directeur de la Région Île-de-France est un document réglementaire qui a pour objectif :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements
- De favoriser le rayonnement international de la région

Maitriser le développement urbain

Le SDRIF-E prévoit pour Noisy-le-Roi les orientations règlementaires suivantes :

- La progression en moyenne de 13 % du nombre de logements au sein des espaces urbanisés à l'horizon 2040. Cet objectif est porté à 15 % dans les communes dotées d'une gare telle que Noisy-le-Roi.
- L'ensemble des capacités d'urbanisation peuvent être cumulées.
- Chaque pastille « semi-pleine » indique une capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares que les communes et groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

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 :

- 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.

Maitriser le développement urbain



Source: SDRIF-e

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

Le Schéma Directeur Régional d'Ile de France environnemental (SDRIF-e)

En mars 2022, la Région Île-de-France a lancé la révision de son Schéma directeur environnemental (SDRIF-E), qui détermine l'aménagement du territoire d'ici à 2040 pour les 12 millions de Franciliens qui y vivent. Le projet de SDRIF-E approuvé par le Conseil Régional le 11 septembre 2024. Le schéma directeur de la Région Île-de-France est un document réglementaire qui a pour objectif :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements
- De favoriser le rayonnement international de la région

Développer l'indépendance productive régionale



Développer l'indépendance productive régionale

Le SDRIF-e vise l'accès aux espaces boisés faisant l'objet d'une exploitation forestière doit être garanti, en veillant au maintien des continuités adaptées entre ces espaces et les équipements destinés au stockage et à la transformation des ressources forestières. A Noisy-le-Roi, c'est principalement la forêt de Marly au Nord de la commune qui est concernée.
En termes d'orientation, le territoire est ciblé par préserver l'espace agricole du fait de la présence de la Plaine de Versailles au sud de la commune. Les espaces agricoles sont inconstructibles, sauf capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues par le SDRIF-E.

Placer la nature au cœur du développement régional



Placer la nature au cœur du développement régional :

Les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation, y compris s'ils ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E. Cette orientation s'applique sans préjudice des dispositions du code forestier et du code de l'environnement permettant sous conditions la réalisation de certaines opérations dans ces espaces.
Il convient de pérenniser les espaces verts et les espaces de loisirs existants.

Source: SDRIF-e

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

Le Schéma Directeur Régional d'Ile de France environnemental (SDRIF-e)

Le PLU prend en compte les orientations du SDRIF-e en ayant pour volonté de protéger les espaces naturels sur la commune qu'ils soient publics comme les parcs et jardins ou privés comme les cœurs d'îlots végétalisés et de limiter l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations parcellaires. De plus, les abords du ru de Gally sont classés en zone A du PLU, ce qui permet de limiter toute urbanisation. De ce fait, ces espaces où la concentration de zones humide est plus importante sont protégés.

Les continuités écologiques sont identifiées par le PADD en vue de leur protection et valorisation. La valorisation des espaces verts existants et la création de nouveaux espaces verts publics permettent de renforcer la trame verte et bleue. A propos des OAP, une OAP thématique TVB permet de conforter les éléments structurants de la TVB. Le classement en zones N et A et l'utilisation des protections paysagères (espaces boisés, lisières classés et espaces paysagers protégés) accompagnent cette OAP pour une préservation optimale.

Source: SDRIF-e

2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures approuvé le 23 mars 2022. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine.

Le SDAGE 2022-2027 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

L'objectif à atteindre est de maintenir les masses d'eau en bon état, voire en très bon état, ou d'atteindre le bon état.
Pour les masses d'eau naturelles, cet objectif prend en compte l'objectif de bon état chimique et l'objectif de bon état écologique.

Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations du SDAGE 2022-2027 (article L131-1 du Code de l'urbanisme).

Dans le PLU, les zones humides sont protégées, ce qui permet d'imposer au porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation e la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques. Ces zones humides qui sont des réservoirs de biodiversité et jouent un rôle important dans la gestion des inondations, sont donc protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. De plus, l'OAP TVB a plusieurs orientations sur la gestion des eaux pluviales et prévoit de développer des corridors arborés le long du réseau hydrographique afin de valoriser le ru de Gally.

De plus, l'augmentation du coefficient d'espaces verts de pleine terre permet d'assurer une part suffisante pour du couvert végétal. Le PLU préconise l'usage de végétaux d'essences locales variées, favorables à la biodiversité et à la limitation du ruissellement et à l'infiltration des eaux pluviales. La protection des espaces naturels permet également de conserver des espaces perméables favorisant l'infiltration des eaux dans le sol.

2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre (SAGE)

Le SAGE est un document soumis à arrêté préfectoral. Il fixe les règles générales pour les différents usages de l'eau et la gestion des milieux aquatiques à l'échelle du bassin versant d'une rivière. Une fois adopté, le SAGE s'applique à toutes les structures publiques, qu'il s'agisse des collectivités territoriales ou de l'Etat.
La commune de Noisy-le-Roi est soumise au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la nappe de la Mauldre. Cette dernière s'étend sur environ 30km et se trouve répartie sur deux grands bassins Loire Bretagne et Seine Normandie et deux régions Centre et Ile de France.

Ce SAGE dont les orientations sont les suivantes a été approuvé le 4 janvier 2001 :

- restaurer de la qualité des milieux aquatiques superficiels : reconquête de la qualité des cours d'eau, préservation des zones humides, gestion quantitative des eaux superficielles, fiabilisation du fonctionnement des systèmes épuratoires, diminution des concentrations en matière dangereuses et micropolluants ;
- préserver la ressource en eaux souterraines ;
- prévenir et gérer le risque inondation ;
- valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau.

Ce document étant de rang inférieur au SDAGE, une compatibilité avec le SDAGE garantit une compatibilité avec le SAGE. Le SAGE étant plus précis à l'échelle locale, il identifie, de fait, des enjeux plus précis. De plus, le plan de zonage reprend les zones humides repérées par le SAGE en vue de leurs protections.

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie

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 :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

L'article L.211-1 du Code de l'environnement prévoit que le PGRI et le SDAGE partagent des éléments communs pour la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et que le PGRI soit lui-même compatible avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux fixés par le SDAGE.

Les domaines d'intervention du PGRI pour être compatible avec le SDAGE sont les suivants :

- L'aménagement du territoire et la réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation
- La conscience du risque d'inondation, l'information des citoyens
- La prévision des inondations et l'alerte
- La préparation et la gestion de la crise
- Les diagnostics et la connaissance relatifs aux enjeux soumis à un risque d'inondation et à leur vulnérabilité
- La connaissance des aléas

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. En effet, des orientations relatives à la gestion alternative des eaux pluviales ont été définies dans les dispositions communes en toutes zones ainsi que dans l'OAP de secteur Montgolfier afin de réduire la vulnérabilité de la zone. De plus, la protection des zones humides permet en partie de réduire le risque d'inondation grâce à leur rôle de captage.

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

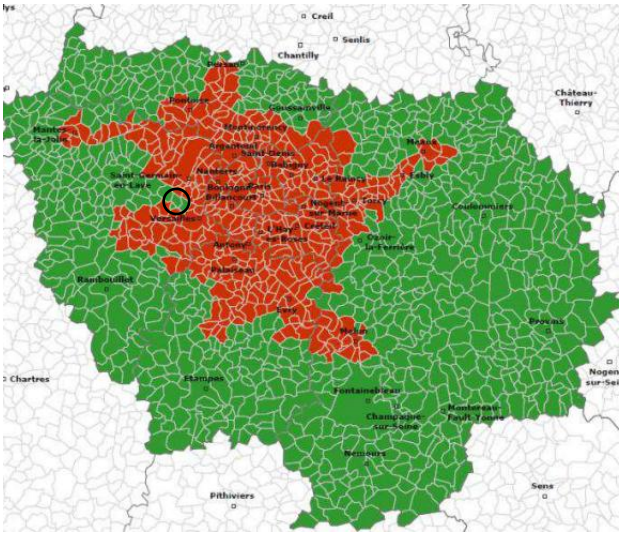
Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Approuvé par arrêté préfectoral du 31 janvier 2018, le Plan de Protection de l'Atmosphère a pour principale préoccupation l'amélioration de la qualité de l'air à l'échelle francilienne. Les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) font l'objet des articles L222-4 à 7, et R222-13 à 36 du Code de l'environnement. L'objectif d'un PPA est d'assurer, dans un délai qu'il se fixe, le respect des normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L. 221-1 ou, le cas échéant, des normes spécifiques mentionnées au 2° du I de l'article L. 222-1.

Les normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L. 221-1 ou, le cas échéant, les normes spécifiques mentionnées au 2° du I de l'article L. 222-1, applicables aux PPA, ne sont pas respectées ou risquent de ne pas l'être.

L'intérêt du PPA réside donc dans sa capacité à améliorer la qualité de l'air dans un périmètre donné en mettant en place des mesures locales adaptées à ce périmètre.

Ce document doit être compatible avec les SRCAE d'Ile-de-France. Noisy-le-Roi ne fait pas partie de la zone « sensible » identifiée par ce plan.



Le PLU prévoit une évolution de la population, ce qui pourra potentiellement engendrer une augmentation de la pollution atmosphérique via l'augmentation des déplacements du quotidien. Toutefois, afin de diminuer cet impact, la commune prévoit également la création et la valorisation de nombreuses liaisons douces (L.151-38 du Code de l'urbanisme) Il est à noter que depuis le 1er octobre 2015, la vitesse est limitée à 30 km/h sur l'ensemble de la commune permettant de limiter les rejets dans l'atmosphère. Le fait d'offrir une alternative aux déplacements en voiture pour les usages de déplacement quotidien, permet d'en limiter l'usage et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Par ailleurs, le PLU assure la protection des zones d'espaces boisés et agricoles, en les classant en zones N et A. De même, la prescription des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés permet de protéger ces espaces en fonction de leurs qualités propres. Ces mesures permettent de protéger les grands espaces, mais aussi les plus petits qui permettent d'améliorer indirectement la qualité de l'air, les arbres absorbant le CO^2 (dioxyde de carbone) pour le transformer en O^2 (oxygène).

La commune a également pour volonté d'encourager l'utilisation des transports en commun et de renforcer la pratique des mobilités douces en complétant les réseaux de liaisons présents au sein et à proximité du secteur Montgolfier. Ces mesures permettent soit de mutualiser les trajets ou de les faire avec des véhicules moins polluants, jouant ainsi sur les nuisances sonores et la qualité de l'air.

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Le classement sonore des infrastructures terrestres

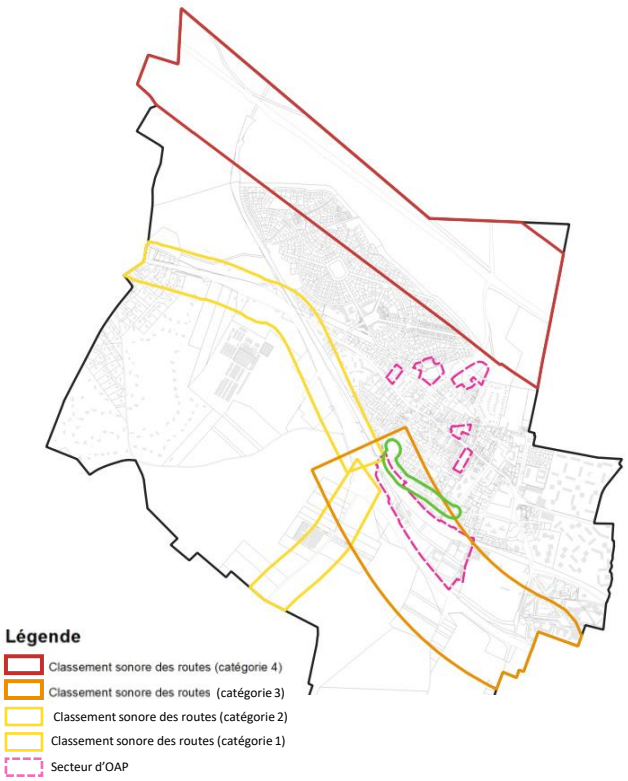
Le Préfet de chaque département recense et classe les infrastructures de transport terrestre. Ce classement estime des niveaux de bruit d'après des données de trafic (comptage véhicules et part des poids lourds). Il identifie les infrastructures bruyantes susceptibles d'affecter leur voisinage, les niveaux de bruit à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à réduire les émissions sonores.

Les informations du classement sonore seront reportées par la collectivité compétente dans les annexes informatives de son document d'urbanisme (PLU). Cependant, le classement sonore n'est ni une servitude ni un règlement d'urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances minimales que les futurs bâtiments devront respecter.

Le territoire communal est concerné par l'arrêté préfectoral de classement au bruit du 10 octobre 2000. Lors du dépôt de tout permis de construire, le pétitionnaire ou le promoteur devra prendre en compte ces données.

Ces zones de bruit affectent des zones urbaines, et un secteur de projet. Les constructions nouvelles devront donc respecter des normes d'isolement acoustique. Les mêmes normes d'isolation acoustique s'appliquent réglementairement sur l'ensemble des constructions situées dans les zones de bruit définies dans l'arrêté préfectoral

Noisy-le-Roi est également concernée par le classement sonore des aéronefs de l'Aérodrome de saint Cyr l'Ecole. Ces zones de bruit aérien peuvent affecter la zone urbanisable de Chaponval et des quartiers connexes (La Tuilerie et Le parc).



Nom	Délimitation du tronçon concerné	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit
Autoroute A 13	Totalité	1	300 m
RD 161	De la rue de Verdun à la limite de Rennemoulin	3	100 m
RD 162 (Rue de Verdun)	Du PR 0 + 000 (RD 161) au PR 0 + 450 (Gare SNCF)	4	30 m
RD 307	De la limite de Bailly au carrefour de la Tuilerie	2	250 m
RD 307	Du carrefour de la Tuilerie à la limite de St Nom la Bretêche	3	100 m

Les nuisances sonores ne touchent qu'une faible partie de la population de par la localisation des axes des grandes circulations. Cependant, l'OAP Montgolfier se situe à proximité des grands axes. Dans ce cas, des mesures de seuils d'emprise au sol limitées, de transition paysagère et d'isolation acoustique permettant de limiter les nuisances devrait être mis en place. De plus, le développement des liaisons douces permet également de limiter cela.

4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Ile-de-France

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile de France se concrétise par les plans climat-énergie territoriaux (PCET) qui définissent les orientations et les objectifs du SRCAE en programme d'actions. Ce document a été annulé dans un arrêt en date du 18 décembre 2017, cependant, le PLU peut s'inspirer de ses objectifs.

Tous les documents régionaux de planification existants ou en projet, en lien avec l'air, l'énergie et le climat sont pris en compte dans l'élaboration du SRCAE, qui ne vise pas à concurrencer ou à supplanter des processus déjà amorcés.

Les objectifs et orientations du SRCAE

Trois grandes priorités régionales ont été définies pour 2020 :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalents logements raccordés
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote)

La prise en compte du SRCAE dans la révision du PLU

Les orientations vues précédemment permettent de définir les actions concrètes à mettre en place dans le PLU afin d'assurer la compatibilité avec le SRCAE.

- Lutter contre l'étalement urbain en réalisant un zonage cohérent, identitaire, et respectueux des différents enjeux environnementaux et notamment densifier les zones urbaines
- Favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public
- Permettre l'utilisation de matériaux et de techniques à performances énergétiques
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements
- Rendre la ville écologique, zéro déchets et neutre en carbone

Le PADD et les OAP thématiques affichent une volonté de favoriser les modes actifs et les liaisons douces permettant de limiter l'utilisation de la voiture et améliorer la qualité de l'air. Le stationnement vélo est ciblé au sein du PLU dans une logique de développement des mobilités douces et de compatibilité avec les futurs aménagements de l'espace public.

De plus, l'OAP Montgolfier prévoit le renforcement du lien entre la gare et la centralité du cœur du village permettant ainsi d'éviter d'utiliser la voiture pour se rendre dans des communes voisines pour profiter de ces services et équipements.

5. Les documents relatifs aux déplacements

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) doit permettre d'atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, sous la contrainte des capacités de financement.

Il vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport – transports collectifs, voiture particulière, deux roues motorisées, marche à pied et vélo – ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité. Il s'agit d'orienter la demande de déplacements et de proposer des solutions adaptées pour l'ensemble de la chaîne de déplacement.

Le PDUIF fixe neuf défis à relever pour y arriver, s'adressant à la fois aux conditions de déplacement et au changement de nos comportements :

1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
2. Rendre les transports collectifs plus attractifs
3. Redonner à la marche de l'importance dans la chaine de déplacement
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaine de déplacement
7. Rationnaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
8. Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF
9. Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

La commune possède de nombreux cheminements doux 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 (L.151-38 du Code de l'urbanisme) 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. Ces mesures offrent une alternative à l'utilisation des véhicules thermiques.

Enfin, les dispositions de stationnement du PLU sont écrites dans la continuité de celles du PDUIF, permettant une optimisation de la gestion du stationnement pour chaque nouvelle construction.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

1. Le plan de zonage

La méthodologie du zonage

Le plan de zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites du zonage ont été revues en s'appuyant d'une part sur la réalité du terrain et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets, tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Le zonage a évolué en visant une meilleure prise en compte des objectifs de préservation de la trame verte et du développement durable du territoire.

La méthode de réalisation du zonage a donc été fondée d'une part sur la réalité de l'occupation des sols et des caractéristiques du territoire (différents quartiers résidentiels, secteurs d'équipements ou zones d'activités économiques, espaces naturels ou agricole, espaces sensibles, etc.), et d'autre part sur le projet défini dans le PADD (secteur à préserver, secteur d'enjeux, etc.).

Le plan de zonage qui en résulte se compose ainsi, sur l'ensemble du territoire communal, de cinq zones urbaines différentes, de deux zones agricoles et de quatre zones naturelles et de une zone à urbaniser

- Les zones urbaines à fonction principalement résidentielle : UAa, UAb, UC, Uca, UD, UE, UEa, UEb, UFa, UFb
- Les zones urbaines à vocation d'équipements : UL, ULc, ULs, ULJ
- Les zones urbaines à vocation d'activités économiques : UI
- Les secteurs de projet : UM, UM*, UMO, UMOa, UMOb
- Les zones naturelles : N, Nc, Ng, Ng*
- Les zones agricoles : A, Ai
- La zone à urbaniser : AU

1. Le plan de zonage

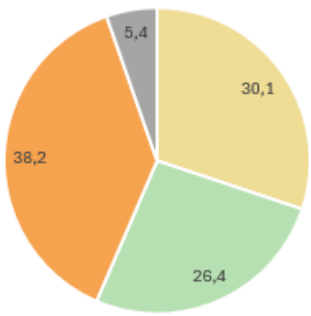
Présentation du zonage actuel

Le territoire est principalement naturel, à destination des espaces agricoles et naturels. Ces espaces représentent plus de la moitié de la totalité du territoire (56,3%). Au sein de l'espace urbanisé, les zones UE sont majoritaires (12,3%). Cette zone accueille des formes différentes avec du pavillonnaire diffus d'une part et de vastes lotissements d'autre part.

Zone	Surface en hectare	Part du territoire en %
AU	10	1,8
AUh	9,4	1,7
AUJa	8,5	1,5
AUJb	1	0,2
AUJc	0,9	0,2
A	162,4	29,2
Ai	4,9	0,9
N	122,9	22,1
Nc	1,6	0,3
Ng	21,2	3,8
Ng*	0,8	0,1
UAa	9,3	1,7
UAb	0,9	0,2
UAc	3	0,5
UBa	6,2	1,1
UBb	0,9	0,2
UC	28,4	5,1
UCa	3,5	0,6
UD	3,3	0,6
UE	68,2	12,3
UEa	7,1	1,3
UEb	1,4	0,3
UFa	10,8	1,9
UFb	37,4	6,7
UI	1,2	0,2
UL	2,2	0,4
ULP	1,6	0,3
ULJ	3,1	0,6
ULS	10,3	1,9
UG	3,3	0,6
UM	6,6	1,2
UK	3,2	0,6



Occupation du sol du PLU actuel



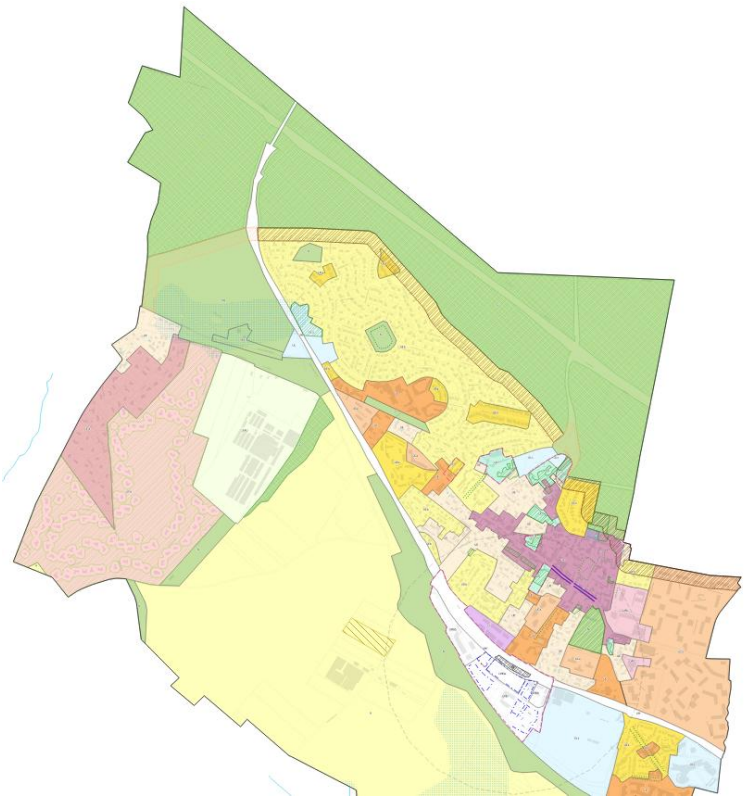
Zones agricoles Zones naturelles Zones urbaines Zones à urbaniser

1. Le plan de zonage

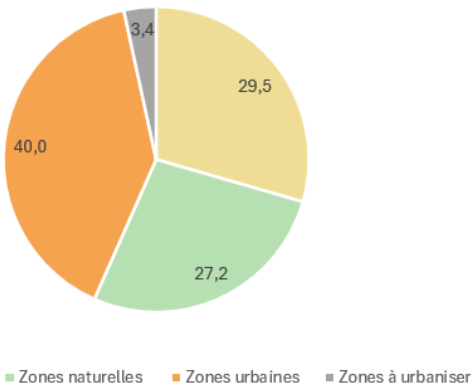
Présentation du zonage actuel

Le territoire est principalement naturel, à destination des espaces agricoles et naturels. Ces espaces représentent plus de 56,1% de la totalité du territoire. Au sein de l'espace urbanisé, les zones UEb sont majoritaires (9,2%). La zone UE correspond au tissu pavillonnaire de Noisy-le-Roi, plus précisément le sous-secteurs UEb accueille des lotissements plus lâches et arborés composés principalement de maisons individuelles. Les constructions devront être implantées de manière à respecter les implantations des constructions existantes.

Zone	Surface en hectare	Part du territoire en %
AU	19	3,4
A	159	28,5
Ai	5	0,8
N	128,1	23
Nc	1,5	0,2
Ng	20	3,6
Ng*	1,3	0,2
UAa	11,5	2,1
UAb	3,2	0,5
UC	12,7	2,3
Uca	24	4,3
UD	3,5	0,6
UE	19	3,4
UEa	13,3	2,3
UEb	51,3	9,2
UFa	10,7	1,9
UFb	37,8	6,7
UI	1,2	0,2
UL	0,7	0,1
ULc	1,24	0,2
ULJ	3,06	0,5
ULs	11,9	2,1
UM	6,6	1,2
UM*	3,1	0,6
UMO	4,2	0,7
UMOa	0,8	0,1
UMOb	2,2	0,4



Occupation du sol du PLU révisé



1. Le plan de zonage

Évolution entre le PLU actuel et le projet de PLU

Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Evolution (en ha)
N	N, Nc, Ng	145,6	N, Nc, Ng	149,7	+4,1
A	A, Ai	167,4	A, Ai	163,9	-3,5
U centre-ville	UAa, UAb, UAc, UBa, UBb, UG	23,6	UAa, UAb	14,8	-8,8
U habitat collectif	UK, UC, UCa	35,2	UC, UCa	36,7	+1,5
U Grandes propriétés	UD	3,3	UD	3,5	+0,2
U habitat pavillonnaire	UE, UEa, UEb	76,8	UE, UEa, UEb	83,7	+6,9
U habitat individuel	UFa, UFb	48,2	UFa, UFb	48,4	+0,2
U équipements	UL, ULJ, ULS, ULP	17,1	UL, ULc, ULs, ULJ	16,9	-0,2
U activités économiques	UI	1,2	UI	1,2	0
U secteur de projet	UM	6,6	UM, UM*, UMO, UMOa, UMOb	17,04	+10,44
AU habitat	AU, AUh, AUJa, AUJb, AUJc	29,8	AU	18,9	-10,9
STECAL	Ng*	0,8	Ng*	1,3	+0,5

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Montgolfier

Localisation et état initial du site

Le site est situé en limite sud de l'enveloppe urbanisée de la commune, entre la RD307 au sud et le tracé de la voie ferrée au nord. En plus d'être limitrophe à un axe routier structurant, le site bénéficie de vues sur la Plaine de Versailles au sud et de la proximité du centre-ville au nord. Les parcelles concernées par le projet se composent principalement de bâtiments à destination d'activités économiques. Il n'y a pas d'enjeux écologique particulier sur ce site de projet identifiés par les documents supra-communaux. Cependant, de par sa localisation, des nuisances sonores sont identifiables. Il renferme également un ancien site industriel et activité de service sur la partie nord (Unibeton).
Une évaluation environnementale spécifique au projet Montgolfier a été réalisée et est annexée à la présente évaluation environnementale.



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Montgolfier

Le projet

Le projet a pour volonté de créer des espaces bâtis avec une mixité de fonctions urbaines ayant une architecture qualitative et intégrée dans son environnement. Ce projet a pour volonté une protection forte de l'environnement de par sa proximité avec la Plaine de Versailles. La préservation de l'environnement passe par une programmation ambitieuse en termes d'espaces publics assurant des continuités paysagères entre le tissu bâti et la Plaine de Versailles. Le projet cherche à apaiser les déplacements en sécurisant des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Montgolfier

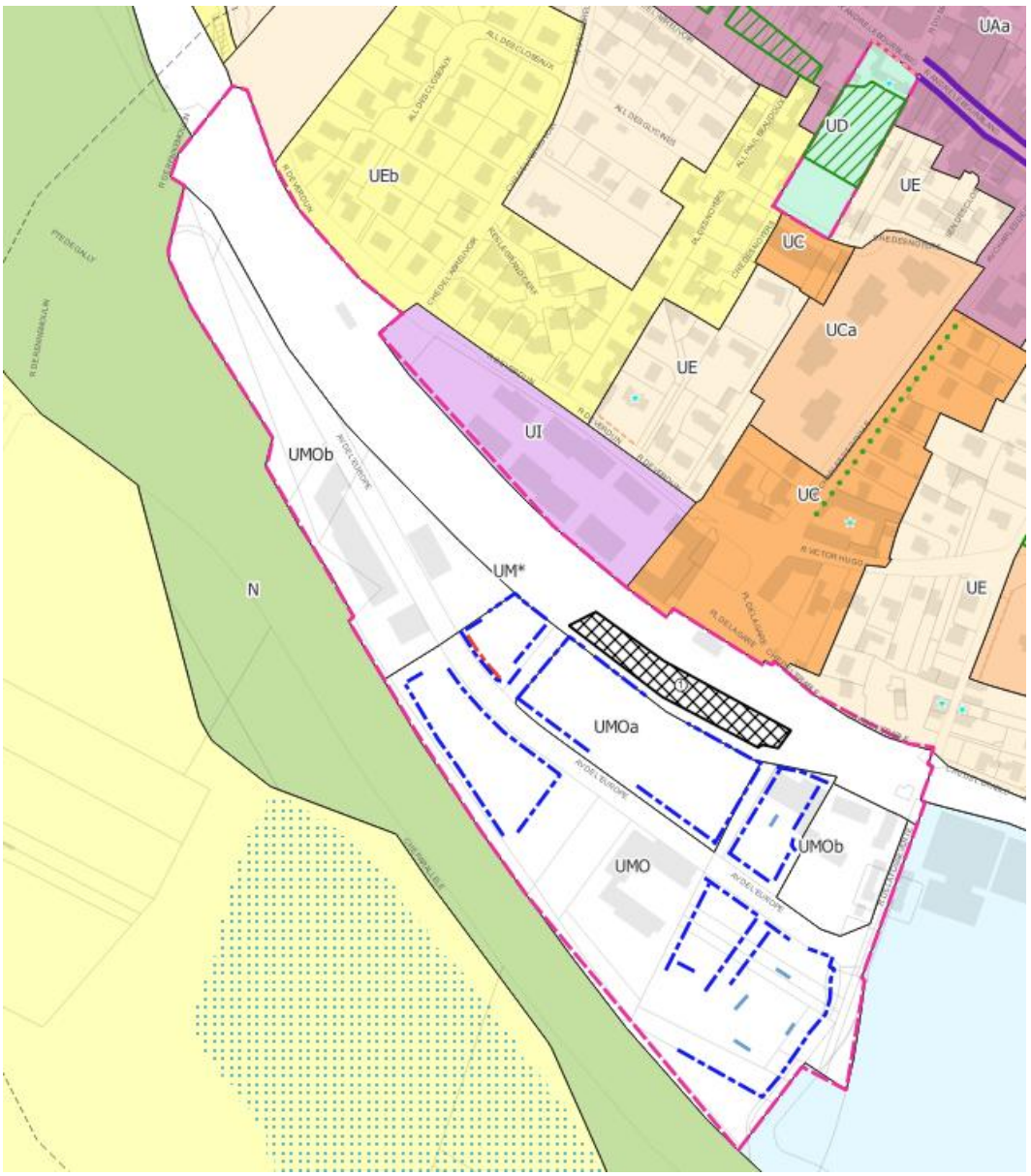
Le PADD

Axe 1	Axe 2	Axe 3
Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi Préserver les paysages diversifiés de la commune : Protéger la plaine de Versailles et la forêt de Marly et avoir une attention toute particulière sur les espaces de frange et de lisière, protéger des espaces de transition végétalisée aux franges des zones urbaines. Préserver les entités paysagères plus spécifiques à l'image du golf, des lotissements pavillonnaires, des résidences, etc. Renforcer ce qui fait le charme de Noisy-le-Roi en intervenant sur les espaces publics et non bâtis : Valoriser les principaux parcs, jardins et espaces verts de la commune (Parc de la Roseraie, etc.) Poursuivre les actions en matière de plantation pour disposer d'une végétalisation harmonieuse et continue sur l'ensemble du territoire. Aménager des infrastructures paysagères adaptées aux modes de mobilité de demain Entretenir et valoriser le patrimoine bâti commun en rénovant le centre-ville et en préservant les architectures traditionnelles et leurs particularités. Assurer une qualité architecturale qui permette une insertion harmonieuse dans le cadre urbain en favorisant une ambition forte sur la qualité architecturale des futures constructions	Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité : Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité Préserver et valoriser la plaine de Versailles Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville en préservant le couvert végétal urbain, les jardins des quartiers pavillonnaires et résidences, les cœurs d'ilots verts… Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols en identifiant les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement Privilégier les alternatives à la voiture et accélérer la transition vers les modes de mobilité douce	Faire de Noisy une ville dynamique et attractive qui accompagne son développement économique en encourageant l'économie résidentielle au service de population (petit artisanat, commerces de proximité…)

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Montgolfier

Le zonage



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Montgolfier

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Le site présente des paysages ouverts vers la plaine de Versailles et des vues d'intérêts vers la plaine agricole au sud, vers le vallon du ru de Gally. Des constructions récentes et relativement qualitatives s'insérant dans le paysage La végétation est principalement présente sur le site sous forme d'alignements d'arbres et d'espaces arborés au niveau de l'entrée nord du site et d'espaces en friche. Sa localisation à proximité de la gare offre une alternative à la voiture	Les nouvelles constructions, si elles ne sont pas encadrées, pourrait entraîner une dégradation des paysages et également de la frange urbaine. Augmentation des besoins en eau potable en lien avec le changement de destination de la zone et l'augmentation des Hauteurs Localisation de l'OAP le long de la RD 307 impactant la qualité de l'air du site et créant des nuisances sonores	Mesures d'évitement L'implantation des bâtiments sur le plan de l'OAP permettent de conserver les cônes de vue vers la plaine de Versailles Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère Etude préalable de réalisation du projet afin d'évaluer les insuffisances de réseaux Mesures de réduction Le respect des orientations relatives à un épannelage vers le bas en direction de la plaine agricole telle que prévue dans l'OAP permettra de réduire les incidences négatives sur les perceptions depuis le bourg L'article 2 du règlement impose des prescriptions d'isolement acoustique dans les bandes de 250m de part et d'autre des voies classées. Mesures de compensation L'OAP préconise que l'ensemble des surfaces devra être le plus perméable possible permettant une infiltration maximale des eaux pluviales.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Site de la gendarmerie

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe le long de la rue André Le Bourblanc au cœur du tissu pavillonnaire de la commune, où se trouve la gendarmerie qui a vocation à être déplacée sur le site de Chaponval, libérant ainsi 3 480m² d'emprise foncière. Il n'y a pas de risques naturels ou technologiques ni d'enjeux naturels identifiés sur ce site.

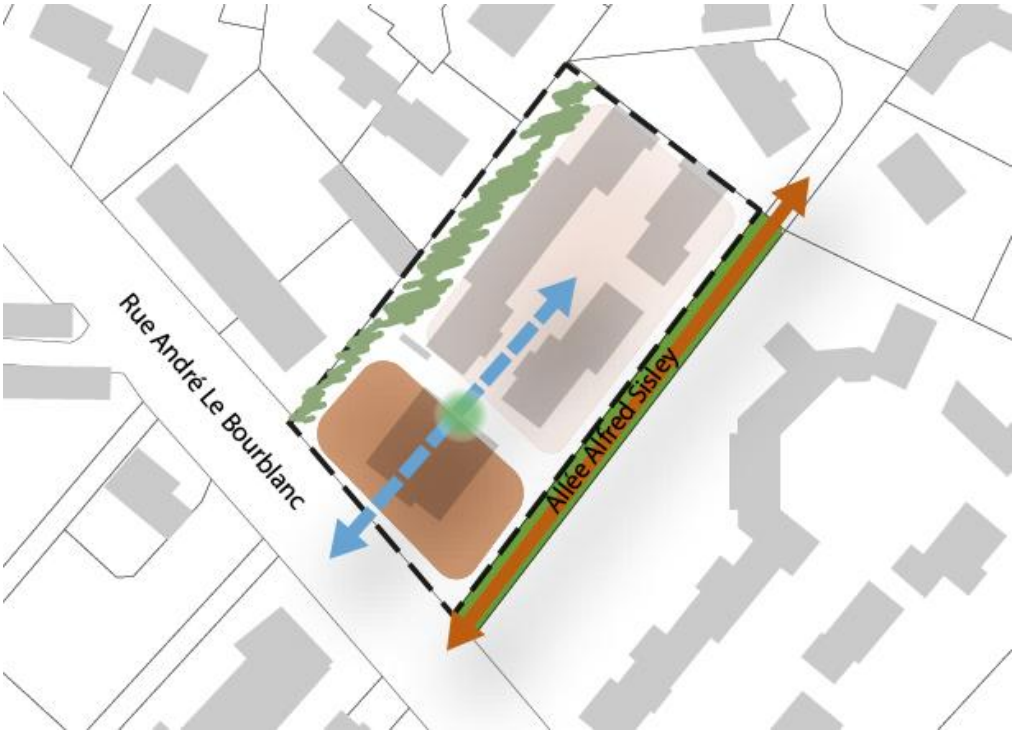


2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Site de la gendarmerie

Le projet

Le projet vise à requalifier les logements de fonction afin d'étoffer l'offre de logements de la commune. L'objectif est de conserver la forme de petites maisons pour répondre à la demande de logements des familles. La partie avant pourra faire l'objet d'une démolition-reconstruction afin de préserver l'environnement, limiter l'artificialisation, avoir une faible emprunte carbone, et répondre plus rapidement à la création de logements. L'opération en front de rue devra garantir une perméabilité vers les logements situés à l'arrière de la parcelle. Il est également important de conserver les espaces de nature et les plantations existantes.



Développer une offre de logements et d'équipements qualitatifs adaptés aux besoins la commune

Maintenir les logements et les reconvertir en logements locatifs sociaux permettant d'accueillir des familles.

Développer un équipement et/ou une offre de logements sous forme de petits collectifs permettant de continuer le front urbain existant

Trame verte existante à conserver

Assurer la porosité du bâti pour connecter les logements à la rue André Le Bourblanc.

Assurer ou conserver la transition paysagère avec les habitations voisines

Préserver le principe d'allée végétalisée

Principe d'espace commun de respiration en cœur d'îlot

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Site de la gendarmerie

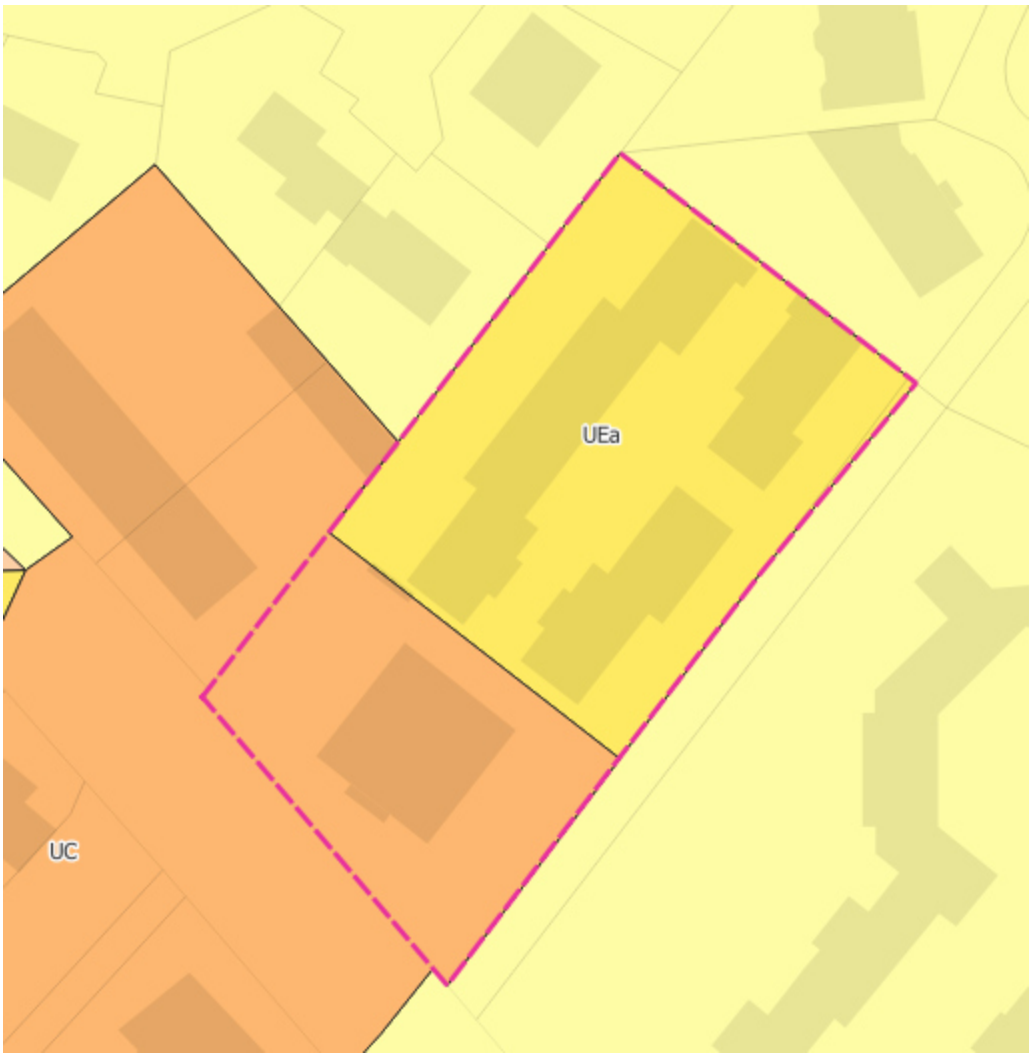
Le PADD

Axe 1	Axe 2	Axe 3
Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi Préserver les paysages diversifiés de la commune : Avoir une attention toute particulière sur les espaces de frange et de lisière, protéger des espaces de transition végétalisée aux franges des zones urbaines. Préserver les entités paysagères plus spécifiques à l'image du golf, des lotissements pavillonnaires, des résidences, etc. Renforcer ce qui fait le charme de Noisy-le-Roi en intervenant sur les espaces publics et non bâtis : Valoriser les principaux parcs, jardins et espaces verts de la commune (Parc de la Roseraie, etc.) Poursuivre les actions en matière de plantation pour disposer d'une végétalisation harmonieuse et continue sur l'ensemble du territoire. Assurer une qualité architecturale qui permette une insertion harmonieuse dans le cadre urbain en favorisant une ambition forte sur la qualité architecturale des futures constructions	Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité : Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville en préservant le couvert végétal urbain, les jardins des quartiers pavillonnaires et résidences, les cœurs d'ilots verts… Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols en identifiant les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement	Faire de Noisy une ville dynamique et attractive qui accompagne son développement économique en encourageant l'économie résidentielle au service de population (petit artisanat, commerces de proximité…)

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Site de la gendarmerie

Le zonage



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Site de la gendarmerie

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Développement d'une frange végétalisée pour jouer l'interface avec les habitations voisines Préserver la qualité l'équilibre architectural du quartier en proposant de petits collectifs Volonté de conforter des continuités écologiques en conservant les plantations existantes et l'allée végétalisée Préservation de la trame verte et bleue favorisant une évolution des comportements vers une utilisation des liaisons douces et une utilisation moindre des véhicules thermiques au quotidien	Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet	Mesures d'évitement Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère Préservation du cadre naturel du projet en limitant strictement la circulation des voitures au sein du projet, ce qui permet d'éviter les nuisances sonores et améliore la qualité de l'air Volonté d'avoir de nouvelles constructions innovantes sur le plan de la qualité architecturale avec des performances énergétiques optimales Mesures de réduction La mise en place d'un écran paysager et boisé et d'un stationnement permettent de réduire les nuisances sonores

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Grandes propriétés

Localisation et état initial du site

On dénombre cinq grandes propriétés dans la commune, situées en grande majorité au sein du 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. Ce sont de grandes emprises foncières d'environ 1 300 m^2 de 4 000 m^2 dont le bâti et les éléments de végétation sont remarquables.



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Grandes propriétés

Le projet

L'objectif du projet est de protéger les éléments remarquables du patrimoine, mais aussi la végétation qui contribue grandement à la présence de nature et de biodiversité en ville. Pour cela, les OAP veille à l'harmonisation de la construction des nouveaux logements avec l'environnement existant. Afin de garantir une intégration paysagère qualitative des nouvelles constructions, des transitions paysagères avec les habitations voisines sont proposées.



Préserver la qualité patrimoniale et végétale du site

- Conserver le caractère esthétique et patrimoinale des murs de clôture
- Protéger le bâti patrimonial
- Conserver et protéger les espaces boisés et paysagers
- Assurer une transition avec les constructions voisines

Accompagner les évolutions du secteur

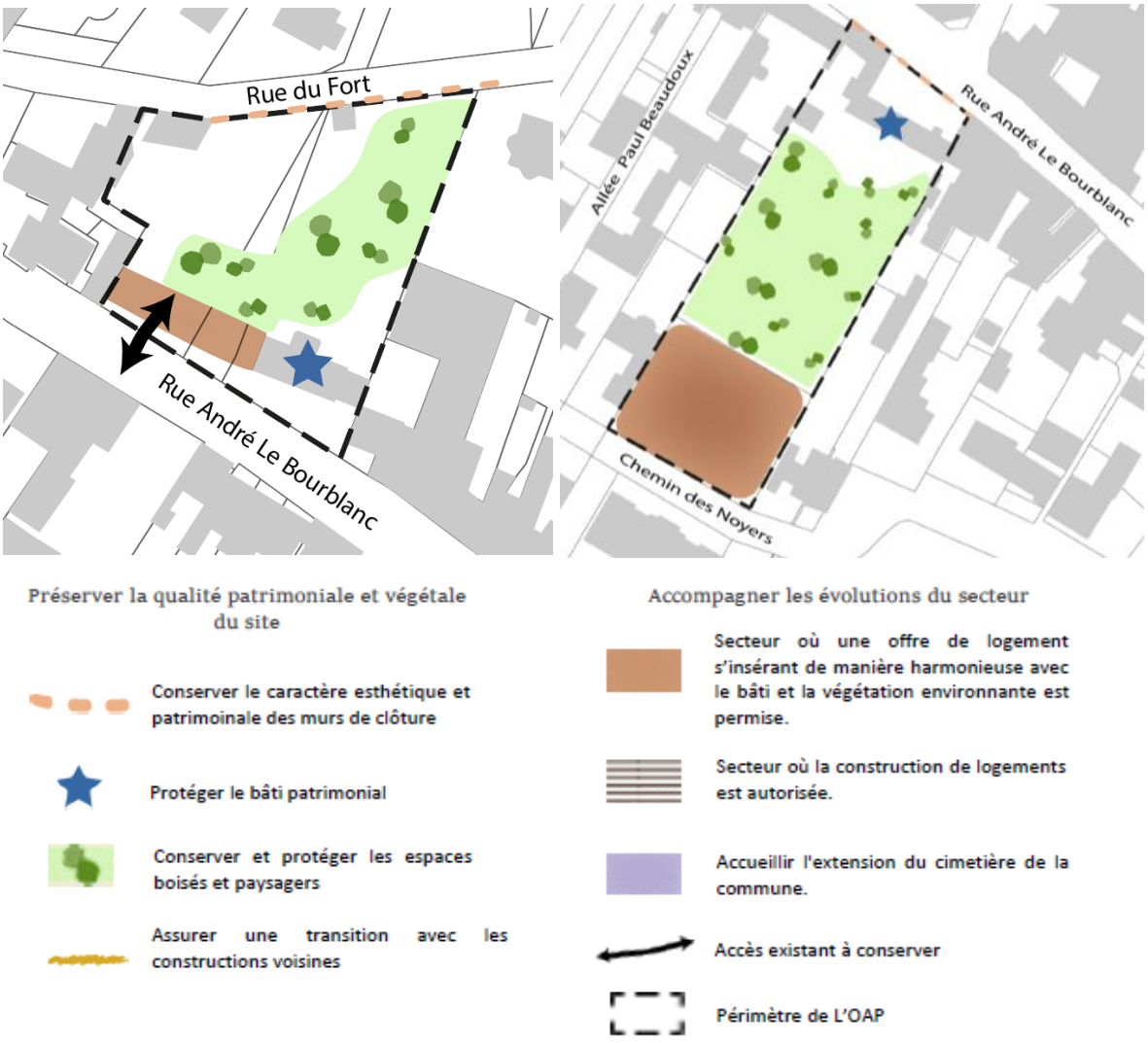
- Secteur où une offre de logement s'insérant de manière harmonieuse avec le bâti et la végétation environnante est permise.
- Secteur où la construction de logements est autorisée.
- Accueillir l'extension du cimetière de la commune.
- Accès existant à conserver
- Périmètre de L'OAP

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Grandes propriétés

Le projet

L'objectif du projet est de concilier la constructibilité des secteurs en mutation et la préservation du patrimoine naturel. Pour cela, le patrimoine bâti et végétal sont identifiés afin d'être valoriser et d'encadrer au mieux l'insertion des futures opérations de logement.



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Grandes propriétés

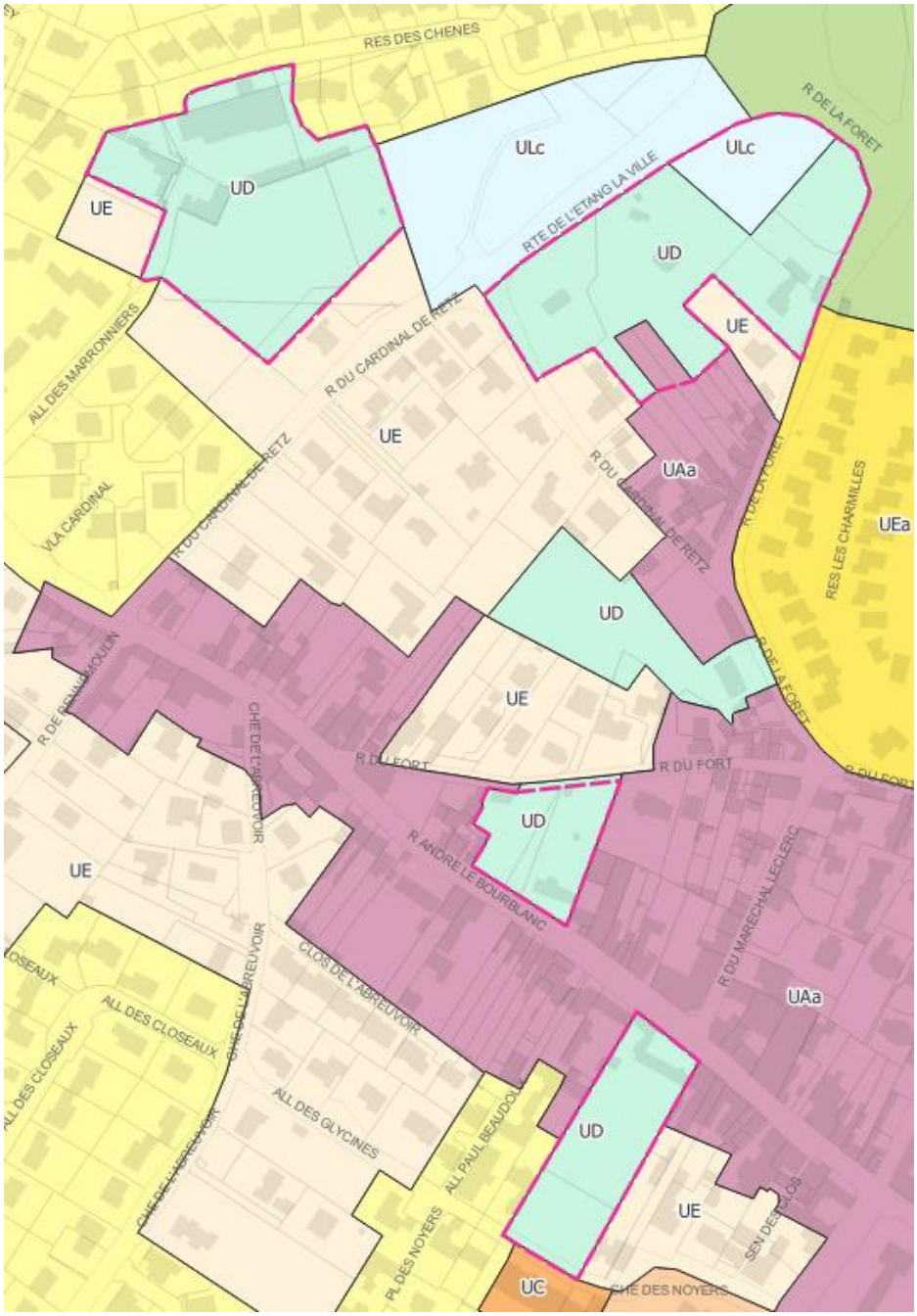
Le PADD

Axe 1	Axe 2	Axe 3
Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire de la commune et de l'identité de ses quartiers Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi Entretenir et valoriser le patrimoine bâti commun Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions, en respectant les densités, équilibres, rythmes bâtis / non bâtis et les caractéristiques de chaque quartier Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines de Noisy le Roi Fixer les règles strictes pour les nouveaux projets de construction Assurer une qualité architecturale qui permette une insertion harmonieuse dans le cadre urbain	Préserver le couvert végétal urbain, les jardins des quartiers pavillonnaires et résidences, les cœurs d'ilots verts… Accompagner ce plan de circulation douce d'une végétalisation accrue des abords des voies, de l'axe Est-Ouest qui traverse Noisy-le-Roi (rue Lebourblanc) et d'un embellissement des entrées de ville.	Poursuivre les actions dans les secteurs de la petite enfance, de l'école, auprès des personnes âgées, mais aussi dans le domaine de la santé, de la sécurité en soutenant le projet de nouvelle gendarmerie sur le territoire communal Maintenir le dynamisme du centre-ville

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Grandes propriétés

Le zonage



2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

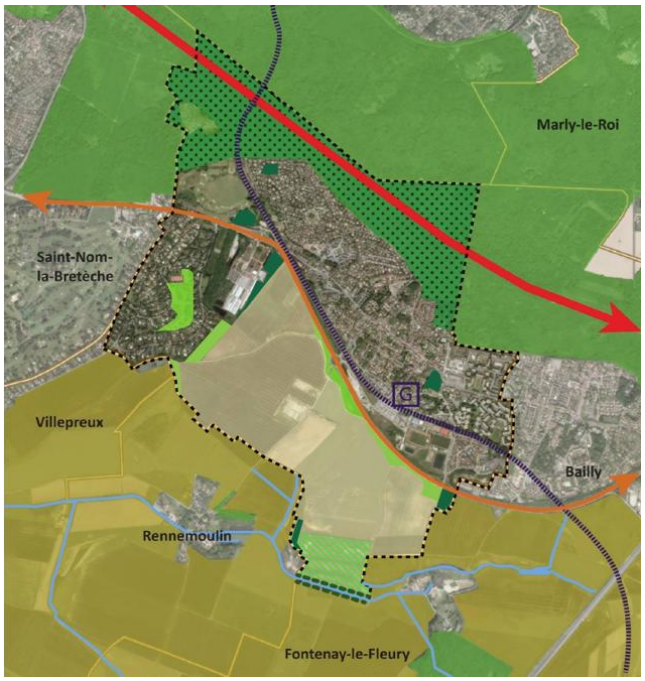
L'OAP Grandes propriétés

Les impacts sur l'environnement

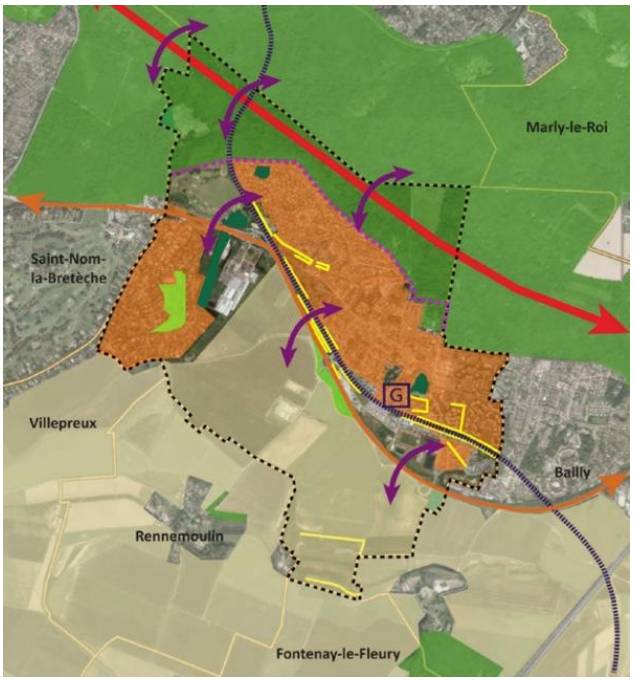
Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Intégration paysagère du projet dans son environnement de centre historique Protection du patrimoine bâti remarquable maintenant ainsi l'identité communale de Noisy-le-Roi Préservation d'un patrimoine végétal remarquable permettant de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les îlots de chaleur	Impact potentiellement important de la présence des petits collectifs sur les qualités paysagères de centre historique Le développement de l'offre de logement en lisière de la forêt de Marly pourrait avoir un impact sur la biodiversité présente La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets Artificialisation des sols importante sur un site principalement naturel et parméable	Mesures d'évitement Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet Des EPP permettent de sanctuariser la protection des éléments de végétation remarquables Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère Mesures de réduction La mise en place d'un écran paysager permet de réduire les impacts paysagers Les EPP permettent de conserver les espaces de biodiversité au sein des secteurs de projet

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP Trame verte et bleue



- Limites communales
- Voie ferrée
- Gare de Noisy-le-Roi
- Autoroute A13
- Route départementale RD307
- Protéger la forêt de Marly
- Espaces Boisés Classés à maintenir
- Bois et bosquets à maintenir
- Espaces boisés situés hors de la commune
- Terres agricoles à préserver
- Mosaïque agricole (prairires et cultures) à développer
- Terres agricoles situées hors de la commune
- Préserver les prairies et bandes enherbées
- Ru de Gally
- Densifier le corridor arboré aux abords du ru



- Limites communales
- Voie ferrée
- Gare de Noisy-le-Roi
- Autoroute A13
- Route départementale RD307
- Espaces forestiers
- Espaces agricoles
- Bois et bosquets à maintenir
- Préserver les coeur d'îlots de l'espace urbain
- Prairies et bandes enherbées à maitenir et développer aux abords des axes de circulation
- Haies et alignements d'arbres à maintenir
- Favoriser les connexions
- Améliorer la fonctionnalité de la lisière

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP Trame verte et bleue



- Limites communales
- Voie ferrée
- Gare de Noisy-le-Roi
- Autoroute A13
- Route départementale RD307
- Protéger la forêt de Marly
- Espaces Boisés Classés à maintenir
- Bois et bosquets à maintenir
- Espaces boisés situés hors de la commune
- Terres agricoles à préserver
- Mosaïque agricole (prairires et cultures) à développer
- Terres agricoles situées hors de la commune
- Préserver les prairies et bandes enherbées
- Ru de Gally
- Densifier le corridor arboré aux abords du ru

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP Trame verte et bleue

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Espaces naturels existants nécessaires aux continuités écologiques et à la qualité de vie de ses habitants : • la forêt de Marly inscrite dans l'inventaire des ZNIEFF de type II • les terres agricoles représentant 30% de la superficie totale de Noisy-le-Roi • le ru de Gally, corridors multitrames dans lequel on doit retrouver une diversité de milieux afin de le rendre fonctionnel Préservation d'un patrimoine végétal remarquable permettant de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les îlots de chaleur	Les prairies sont principalement toutes inscrites dans des zones destinées à de futurs projets d'aménagement Les connexions entre la forêt de Marly au Nord et les espaces agricoles au Sud sont difficiles Les déplacements au sein de la forêt de Marly sont obstrués par la présence de l'autoroute A13 La RD307 traverse Noisy-le-Roi de Saint-Nom-la-Bretèche à Bailly et se dresse alors comme un élément de fragmentation du territoire	Mesures d'évitement Des EPP permettent de sanctuariser la protection des éléments de végétation remarquables Préserver les zones humides Maintenir les grandes cultures et de développer une mosaïque agricole dans le sud de la commune Mesures de réduction Prise en compte des orientations de la trame verte dans ces futurs projets Densifier le corridor arboré le long du ru de Gally afin de le rendre plus fonctionnel Les EPP permettent de conserver les espaces de biodiversité au sein de la commune Les bandes enherbées doivent être maintenues et développées aux abords de l'autoroute A13 et de la RD307 Travailler les lisières avec différentes strates afin de les rendre moins abruptes et d'améliorer leur fonctionnalité

V. L’analyse des effets notables du PLU sur l’environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Biodiversité et espaces naturels

	PADD
Impacts positifs	De nombreuses orientations ont un impact positif : • Préserver les paysages diversifiés de la commune o Protéger la plaine de Versailles et la forêt de Marly et avoir une attention toute particulière sur les espaces de frange et de lisière, protéger des espaces de transition végétalisée aux franges des zones urbaines • Préserver les entités paysagères plus spécifiques à l'image du golf, des lotissements pavillonnaires, des résidences, etc • Valoriser les principaux parcs, jardins et espaces verts de la commune (Parc de la Roseraie, etc.) • Poursuivre les actions en matière de plantation pour disposer d'une végétalisation harmonieuse et continue sur l'ensemble du territoire. • Fixer les règles strictes pour les nouveaux projets de construction • Fixer le cadre des évolutions possibles afin de garantir les protections nécessaires et permettre des évolutions limitées et de qualité • Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques • Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité • Protéger la frange boisée au nord de la commune dans la continuité de la forêt de Marly • Préserver et valoriser la plaine de Versailles • Continuer à végétaliser les cours pour y amener de la biodiversité • La consommation des espaces naturels et agricoles se limitera à la réalisation du projet sur le site de Chaponval et le CTM au nord de la départementale • Accompagner ce plan de circulation douce d'une végétalisation accrue des abords des voies, de l'axe Est-Ouest qui traverse Noisy-le-Roi (rue Lebourblanc) et d'un embellissement des entrées de ville • Mettre en place des projets amitieux et ciblés encourageant le rayonnement de la • Commune • Rechercher une empreinte environnementale la plus favorable possible
Impacts mitigés ou négatifs	La création de nouveaux projets de logements et le développement de l'offre résidentielle peuvent se faire au détriment des espaces naturels existants.
Mesures ERC	Réduction : Mettre en œuvre une politique d'aménagement économe du point de vue de la consommation foncière qui induise un renouvellement urbain et une évolution modérée de l'enveloppe urbaine dans la continuité des espaces urbains existants et limitée à environ 10 ha

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	OAP
Impacts positifs	De nombreuses orientations ont un impact positif : • Cône de vue sur la Plaine de Versailles • Renforcement de la présence végétale • Arbres, haies à préserver ou créer • Les haies, arbres, arbustes et plantations de manière générale, devront être composées d'essences locales (espèces sauvages présentes sur Noisy-le-Roi) et peu consommatrices d'eau • Alterner entre écrans et filtres végétaux, et fenêtres paysagères afin de permettre à la fois l'ouverture des vues vers la plaine depuis Noisy-le-Roi, mais également de favoriser l'insertion paysagère du projet depuis la plaine • Trame verte existante à conserver • Assurer ou conserver la transition paysagère avec les habitations voisines • Préserver le principe d'allée végétalisée • Protéger les éléments constituant du patrimoine bâti et végétal • Conserver et protéger les espaces boisés et paysagers • Secteur où une offre de logement s'insérant de manière harmonieuse avec le bâti et la végétation environnante est permise. La mise en place d'une OAP Trame verte et bleue permet d'identifier les éléments indispensables de la trame verte et bleue tels que les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques
Impacts mitigés ou négatifs	La mise en place des projets de logement ou d'équipement peut se faire au détriment d'espaces naturels, support de biodiversité.
Mesures ERC	Eviter : La connaissance en amont des enjeux naturels par site de projet permet de mieux les appréhender pour éviter les impacts. Réduire : Les projets nécessitant la suppression d'espaces naturels sont réduits au strict minimum, permettant ainsi de limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels au maximum. Compenser : Certains espaces étant majoritairement artificialisés vont évoluer en ayant une part d'espaces verts de pleine terre plus importante, jouant un rôle important dans la trame verte communale

	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	Les espaces naturels et agricoles sont respectivement classés en zones N et A du PLU garantissant leur protection. Certains espaces boisés, de grande envergure, sont protégés par le dispositif des « espaces boisés classés », y interdisant toute urbanisation. Certains cœurs d'ilots ou espaces verts urbains sont protégés par le dispositif des « espaces paysagers protégés », y interdisant toute nouvelle construction principale. L'augmentation de la part de pleine terre permet de conserver une part importante d'espaces naturels, support pour la biodiversité.
Impacts mitigés ou négatifs	
Mesures ERC	

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Paysage et patrimoine

	PADD
Impacts positifs	De nombreuses orientations ont un impact positif : • Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire de la commune et de l'identité de ses quartiers • Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi • Préserver les paysages diversifiés de la commune • Protéger la plaine de Versailles et la forêt de Marly et avoir une attention toute particulière sur les espaces de frange et de lisière, protéger des espaces de transition végétalisée aux franges des zones urbaines. • Préserver les entités paysagères plus spécifiques à l'image du golf, des lotissements pavillonnaires, des résidences, etc. • Renforcer ce qui fait le charme de Noisy-le-Roi en intervenant sur les espaces publics et non bâtis • Valoriser les principaux parcs, jardins et espaces verts de la commune (Parc de la Roseraie, etc.) • Poursuivre les actions en matière de plantation pour disposer d'une végétalisation harmonieuse et continue sur l'ensemble du territoire. • Aménager des infrastructures paysagères adaptées aux modes de mobilité de demain • Préserver les architectures traditionnelles et leurs particularités : menuiseries, toitures, façades, modénatures et éléments de décor d'origine… • Préserver le riche patrimoine bâti (relais de Postes, couvent des Cordeliers, maisons remarquables, etc.) • Préserver la physionomie et les caractéristiques propres à chaque quartier • Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions, en respectant les densités, équilibres, rythmes bâtis / non bâtis et les caractéristiques de chaque quartier • Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines de Noisy le Roi • Protéger la frange boisée au nord de la commune dans la continuité de la forêt de Marly • Préserver et valoriser la plaine de Versailles • Encourager l'économie résidentielle au service de la population : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc. • Faire revivre la « place du village » en y organisant des évènements et manifestations.
Impacts mitigés ou négatifs	La possibilité de construire de nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'équipement est susceptible d'avoir des conséquences sur la disparition d'espaces naturels et agricoles, pouvant jouer un rôle dans le paysage communal. De plus, une mauvaise insertion, de mauvais gabarits ou matériaux pourraient détériorer le paysage communal et retirer l'harmonie d'un quartier.

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	PADD
Mesures ERC	Eviter : Pour éviter tout risque de banalisation du paysage naturels et agricole et les éléments patrimoniaux bâtis ont été identifiés en vue de leur protection. Ils participent à l'identité de la commune. Réduire : Une des orientations du PADD concerne l'intégration paysagère des nouvelles constructions et cherche à « Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions, en respectant les densités, équilibres, rythmes bâtis / non bâtis et les caractéristiques de chaque quartier»
	OAP
Impacts positifs	De nombreuses orientations ont un impact positif : • Proposer un aménagement favorable au paysage nourricier et des essences adaptées pour la lisière agri-urbaine • Des percées végétales avec un rôle d'interface seront créées pour améliorer la co-visibilité interne au site. • L'idée étant de créer une véritable coulée verte au sein du quartier qui se matérialisera sur la place et le square central qui relient la gare au nord aux noues végétalisées au sud. • Protéger le bâti patrimonial • Conserver et protéger les espaces boisés et paysagers • Préserver l'esprit et la composition des corps de ferme • Secteur où une offre de logement s'insérant de manière harmonieuse avec le bâti et la végétation environnante est permise La mise en place d'une OAP Trame verte et bleue permet d'identifier les éléments naturels intéressants d'un point de vue paysager L'OAP qualité de l'habitat garantit une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le paysage
Impacts mitigés ou négatifs	La construction de nouveaux logements ou équipements peut se faire au détriment d'espaces naturels existants, pouvant jouer un rôle dans le paysage urbain. De plus, ces nouvelles constructions peuvent mal s'intégrer dans leur environnement de par une mauvaise implantation, volumétrie …
Mesures ERC	Eviter : Afin de risquer une banalisation du paysage, les éléments naturels et/ou architecturaux sont identifiés dans les OAP en vue de leur protection De plus, les OAP viennent cadrer les volumétries et viennent proposer des solutions afin de garantir une intégration paysagère des projets plus qualitative Réduire : Certaines OAP ont pour vocation de développer les zones commerciales ou de développer les équipements médicaux. Ces bâtis ont des besoins spécifiques en hauteur. Pour limiter leur impact paysager, les OAP proposent de mettre en place des transitions paysagères afin de limiter l'impact du projet sur les grands paysages et abords du site. Sur l'ensemble des OAP, les espaces à artificialiser ont été réduits au maximum pour laisser une part importante d'espaces verts garantissant ainsi un paysage urbain moins dense.

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	Le PLU délimite des zones naturelles (zones N) et agricoles (zones A) qui protègent les éléments de patrimoine naturel et agricole identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces naturels (massifs boisés et zones agricoles) Le PLU définit aussi des outils de protection tels que les espaces paysagers (L.151-23 du Code de l'urbanisme) qui protègent notamment des jardins paysagers ainsi que les cœurs d'îlots Des mesures de protection des massifs boisés sont proposées à travers les outils des « espaces boisés classés » et des « lisières » permettant la protection des massifs, mais également une bande de 50m autour de ces derniers. Le plan de zonage identifie le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme en vue de sa conservation
Impacts mitigés ou négatifs	
Mesures ERC	

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Risques et nuisances

	PADD
Impacts positifs	De nombreuses orientations ont un impact positif : • Aménager des infrastructures paysagères adaptées aux modes de mobilité de demain • Travailler à la rénovation du centre-ville, dans la foulée des travaux de la rue commerçante, en intervenant notamment sur l'ancien relais de postes (cour et annexes), ainsi que les anciennes crèches accolées à la mairie. • Lancer les travaux de rénovation de l'église Saint-Lubin (toiture, façade et vitraux) • Préserver la physionomie et les caractéristiques propres à chaque quartier • Fixer les règles strictes pour les nouveaux projets de construction • Identifier les possibilités d'évolution de l'espace urbanisé • Analyser les enjeux patrimoniaux et environnementaux présents • Fixer le cadre des évolutions possibles afin de garantir les protections nécessaires et permettre des évolutions limitées et de qualité • Porter une ambition forte sur la qualité architecturale des futures constructions • Favoriser un rapprochement significatif entre la production alimentaire et la consommation • Créer un jardin en permaculture au sein du Parc de la Roseraie • Entretenir les milieux naturels pour une gestion adaptée et éco-responsable • Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols en identifiant les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement (site Montgolfier, site Chaponval), • Etudier la possibilité de développer un réseau de chaleur urbain pour les grandes résidences et les bâtiments administratifs • Participer à un projet commun de géothermie avec Le Chesnay-Rocquencourt, La Celle-Saint-Cloud, Bailly et Bougival et créer une infrastructure énergétique commune, destinée à alimenter les zones urbaines en chaleur renouvelable grâce à un réseau de distribution de plusieurs kilomètres • Poursuivre les actions dans le cadre du plan de sobriété énergétique • Lutter contre la précarité énergétique et poursuivre les efforts en faveur de la rénovation énergétique pour lutter notamment contre les passoires énergétiques • Prévoir l'installation de nouvelles bornes de rechargement pour les véhicules électriques • Participer au projet pilote de tri sélectif écoresponsable avec comme ambition la réduction des ordures ménagères • Privilégier les alternatives à la voiture et accélérer la transition vers les modes de mobilité douce • Intégrer de nouvelles mobilités et encourager les mobilités douces (vélos, piétons…), en sécurisant les trajets dans un plan de circulation concerté, global et ambitieux. • Poursuivre les réflexions sur l'adaptation des flux et des fréquences des transports en commun et ce dans la perspective des nouvelles dessertes par voie ferrée. • Poursuivre les actions dans les secteurs de la petite enfance, de l'école, auprès des personnes âgées, mais aussi dans le domaine de la santé, de la sécurité • Renforcer l'offre de soin : lancer les travaux du pôle médical II qui permettra d'accueillir 3 médecins supplémentaires • Encourager l'économie résidentielle au service de la population : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc. afin de limiter les déplacements en voiture • Maintenir le dynamisme du centre-ville

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	PADD
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation ou d'équipement, qui peuvent être source d'artificialisation des sols par la suppression d'espaces verts perméables, ce qui aurait pour conséquence l'augmentation du ruissellement à cause de la faible infiltration des eaux. De plus, la venue d'une nouvelle population aura pour effet d'augmenter la motorisation du secteur ce qui a pour conséquence d'accentuer les nuisances sonores et de dégrader la qualité de l'air. La venue d'une population supplémentaire induit l'augmentation du nombre de personnes exposées aux nuisances sonores, mais aussi aux risques naturels et technologiques
Mesures ERC	Eviter : La plupart des sites de projets se situent hors des zones à risques naturels et technologiques. Pour ceux qui sont concernés par des risques ou nuisances, des mesures sont prévues pour les limiter et par conséquent éviter d'exposer la population aux risques et nuisances Réduire : le PADD indique la volonté d'offrir une alternative à la voiture thermique en confortant les liaisons douces mais aussi en développant l'utilisation des véhicules électriques permettant ainsi d'améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores. Les risques naturels et/ou technologiques sont connus et identifiés, ce qui permet d'anticiper et d'effectuer des études préalables avant la construction pour s'en prémunir et de les prendre en compte dans les projets en ajustant la localisation du bâti.
	OAP
Impacts positifs	De nombreuses orientations ont un impact positif : • Minimiser l'exposition au bruit environnant par le choix de l'implantation du bâti. • Privilégier les matériaux de façade absorbant le son des sonores. • Organiser la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique. • Assurer un bon confort acoustique dans les logements • Préserver les cœurs d'îlot • Conserver et protéger les espaces boisés et paysagers • Les aménagements rechercheront une conception bioclimatique optimale (implantation, orientation, forme…) et viseront à diminuer les effets d'îlots de chaleur (circulation des vents, végétation, présence de l'eau, choix des matériaux…). • Les aménagements du futur quartier devront intégrer un système de gestion des écoulements ainsi qu'un ouvrage permettant la gestion des eaux pluviales. • L'ensemble des surfaces devra être le plus perméable possible permettant une infiltration maximale des eaux pluviales. L'OAP Trame verte et bleue permet d'identifier les risques principaux sur la commune et permet par extension de les appréhender et de les éviter

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	OAP
Impacts mitigés ou négatifs	La création de logements a pour conséquence l'augmentation potentielle du nombre de véhicules en circulation engendrant une dégradation de la qualité de l'air et une augmentation des nuisances sonores De manière générale, la venue d'une population supplémentaire augmentera la vulnérabilité aux différents risques présents sur la commune Certains sites de projets sont en partie concernés par les nuisances sonores provoquées par les infrastructures terrestres. D'autres sont concernés par des risques naturels (inondation …) ou technologiques (TMD, Basias …)
Mesures ERC	Eviter : La plupart des sites de projets se situent hors des zones à risques naturels et technologiques. Pour ceux qui sont concernés par des risques ou nuisances, des mesures sont prévues pour les limiter et par conséquent éviter d'exposer la population aux risques et nuisances L'OAP Trame verte et bleue permet d'identifier les risques principaux sur la commune et permet par extension de les appréhender et de les éviter Réduire : Afin de réduire l'exposition aux risques et nuisances, des dispositions sont proposées par les OAP (bande de recul, bande végétalisée, maintien des zones humides et des espaces naturels …)
	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	Le règlement prévoit des règles de recul des bâtiments par rapport aux voies afin de respecter les niveaux d'isolation acoustique conformes à la réglementation par rapport aux voies concernées Des dispositions spécifiques seront annexées au PLU pour la construction sur les sols argileux. Le PLU prend en compte les préconisations du SAGE concernant la gestion des eaux Un zonage N ou A permet de protéger les espaces naturels ou agricoles de grande envergure et donc de conserver des espaces perméables Le règlement indique une emprise au sol maximale à respecter accompagnée d'une mesure d'espace vert de pleine terre en fonction des zones urbaines, afin de conserver un maximum d'espaces verts perméables
Impacts mitigés ou négatifs	
Mesures ERC	

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Ressource en eau, déchets et énergies renouvelables

	PADD
Impacts positifs	Plusieurs orientations ont un impact positif : • Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité • Etudier la possibilité de développer un réseau de chaleur urbain pour les grandes résidences et les bâtiments administratifs • Participer à un projet commun de géothermie avec Le Chesnay-Rocquencourt, La Celle-Saint-Cloud, Bailly et Bougival et créer une infrastructure énergétique commune, destinée à alimenter les zones urbaines en chaleur renouvelable grâce à un réseau de distribution de plusieurs kilomètres • Prévoir l'installation de nouvelles bornes de rechargement pour les véhicules électriques • Participer au projet pilote de tri sélectif écoresponsable avec comme ambition la réduction des ordures ménagères
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie
Mesures ERC	

	OAP
Impacts positifs	Plusieurs orientations ont un impact positif : • Intégrer un système de gestion des écoulements ainsi qu'un ouvrage permettant la gestion des eaux pluviales. • L'ensemble des surfaces devra être le plus perméable possible permettant une infiltration maximale des eaux pluviales. • Aménagement de noues paysagères et d'espaces en eau
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie
Mesures ERC	

	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	Le règlement met en place la pleine terre, ce qui permet, de renforcer les espaces d'infiltration des eaux pluviales La protection du tissu pavillonnaire permet d'encadrer le développement urbain et par conséquent de conserver une part importante d'espaces jardinés privés perméables
Impacts mitigés ou négatifs	
Mesures ERC	

2. Les impacts sur les sites Natura 2000

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000. La zone Natura 2000 la plus proche est « Les Etangs de Saint Quentin » à plus de 7km de la commune. Les impacts du PLU sur les zones Natura 2000 alentours sont faibles car son tissu urbain est relativement éloigné de la zone Natura 2000 de la commune de Trappes. Les espaces naturels à proximité de cette zone sont classées en N et sont par conséquent inconstructibles. Il n'y a pas d'évolution majeure sur ce secteur pouvant induire une augmentation significative de l'urbanisation. Malgré des projets à destination d'habitat au sein des OAP, le PLU s'oriente vers une maitrise de son espace urbain tout en conservant ses espaces naturels



3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Cette partie s'attache à présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement au cas où le PLU ne serait pas adopté et les règles du PLU actuel continueraient à s'appliquer.
Afin de réaliser cette analyse, ont été étudiées les conséquences du PLU actuel par rapport à chaque enjeu environnemental identifié dans le cadre du diagnostic.

Géographie physique

Enjeu environnemental	Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
Le territoire communal s'étend entre le versant Sud de la forêt de Marly et la dépression du Val de Gally (soit une dénivellation). La commune de Noisy-le-Roi se situe sur la rive droite de la vallée du ru de Gally, cuvette synclinale autour de laquelle les processus d'érosion récents, ont dégagé une large et ample vallée dont Versailles est le seuil : la Plaine de Versailles. La géologie du bassin du ru de Gally est marquée par l'édifice de couches staminodes et de l'éocène, entaillées par le ruisseau qui coule sur la craie sous-jacente. Les vallées sont marquées par la présence de marnes et caillasses et du calcaire grossier lutécien. Noisy-le-Roi bénéficie d'un climat tempéré, de type océanique dégradé en raison de son éloignement du littoral. Le climat est donc globalement doux, marqué par des hivers assez pluvieux et des étés frais et relativement humides. Le réseau hydrographique est représenté localement par le ru de Gally en limite communale au Sud. Le ru de Gally est un ruisseau de 22 km de long, affluent de la rive droite de la Mauldre, qui coule dans le département des Yvelines, et donc sous-affluent de la Seine. Il prend sa source dans le parc de Versailles à l'est de la ferme de Gally, entre le Grand Canal et le parc du Grand Trianon. Ce ru draine la plaine de Versailles et son bassin versant couvre 120 km^2 sur lesquels vivent 200 000 habitants.	**PLU actuel** Concernant le relief et la géologie, le PLU actuel n'a pas d'influence majeure. Concernant le climat, le PLU met en œuvre certaines mesures permettant de conserver une part importante d'espaces naturels, éléments importants dans la diminution des effets du phénomène d'îlot de chaleur. Le classement de certains espaces en zone N ou A permet de conserver ces espaces. De plus, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés ». Cependant, au sein de l'espace urbain, là où le phénomène est le plus important, mis à part le coefficient de pleine terre, peu d'espaces paysagers à protéger sont déterminés au sein du tissu urbain afin de diminuer les effets d'îlot de chaleur. Le PLU permet une densification à travers la mutation pavillonnaire vers du tissu collectif aboutissant à des problématiques de paysage urbain, d'imperméabilisation des sols, de stationnement etc. **Projet de PLU** Concernant le relief et la géologie, le projet de PLU n'a pas d'influence sur ces facteurs. Concernant le climat, le projet de PLU accentue les mesures prises par le PLU actuel et vient les compléter avec l'emprise au sol par bâtiment isolé et ajuster le coefficient de pleine terre. Ces éléments permettent de limiter les espaces dont l'albedo est élevé contribuant à former les îlots de chaleur urbains. La mise en place des espaces paysagers protégés permet de conserver une part importante d'espaces verts urbains, jouant un rôle majeur dans la diminution du phénomène d'îlot de chaleur.

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Biodiversité et trame verte et bleue

Enjeu environnemental	Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
La commune de Noisy-le-Roi est concernée par une ZNIEFF de type 2 (secteur plus vaste englobant des ensembles écologiques riches) La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000 La commune recense 2 réservoirs de biodiversité : le ru de Gally pour la trame bleue et la forêt de Marly pour la trame verte. Ces deux réservoirs sont traversés par des corridors fonctionnels. C'est-à-dire qu'ils sont empruntés ou susceptibles d'être empruntés par la faune de cette sous trame. Pour relier les réservoirs de biodiversité, plusieurs sous trames entrent en jeu : - La sous trame arborée - La sous trame herbacée - La sous trame agricole Concernant les objectifs identifiés par le SRCE, l'autoroute A13 apparait comme un obstacle à réaménager au niveau des infrastructures de transports qui fragmentent le plus le territoire (création de passages à faune). Des zones humides sont visibles à proximité du ru de Gally. Les corridors alluviaux se trouvant à proximité sont à restaurer contrairement à ceux qui se trouvent en milieu naturel qui sont eux à préserver.	**PLU actuel** Les grands espaces naturels et agricoles sont classés en zones N et A afin de garantir leur protection. De plus, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés ». Le PLU actuel prend en compte les éléments de la trame verte et bleue au sein de son OAP TVB. Ces espaces peuvent être altérés voire peuvent être voués à disparaitre car non protégés par le PLU. De ce fait, une augmentation de la fragmentation des espaces naturels et agricoles ainsi qu'une détérioration de la fonctionnalité des corridors écologiques sont possibles. Au sein de l'espace bâti, les mesures existantes ne restreignent pas assez efficacement les divisions parcellaires, ce qui a pour effet une augmentation de l'artificialisation des sols et une diminution des cœurs d'îlots, support de la trame verte en milieu urbain. **Projet de PLU** Le PADD du projet de PLU conforte les éléments du PADD du PLU actuel. Cependant, il apporte des précisions et des compléments avec notamment la prise en compte des éléments composant la trame verte et bleue et le développement ou le maintien de supports de biodiversité Une OAP thématique « Trame verte et bleue » est réalisée, permettant d'identifier l'ensemble des composantes essentielles à la dispersion des espèces (réservoirs, corridors …) ainsi qu'une OAP thématique « Qualité de l'habitat » afin de préserver les espaces naturels lors de la construction de nouveaux logements. Concernant le zonage, le projet de PLU conforte et accentue la protection des éléments repérés au PLU actuel. En effet, les zones N et A restent majoritaires sur le territoire et tendent à le rester. Cependant les protections environnementales (espace boisé classé et espaces paysagers protégés) sont fortement consolidées en vue de la préservation des grands éléments naturels et agricoles, mais également de la nature en ville. Les dispositions prévues par le PLU permettent de cadrer plus efficacement la densification, d'augmenter la part des espaces verts via des règles renforcées d'emprise au sol et de pleine terre permettant de préserver les cœurs d'îlots, support important de la trame verte en milieu urbain

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Paysage

Enjeu environnemental	Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
La commune de Noisy-le-Roi s'est urbanisée entre deux entités paysagères : • Au nord, la forêt domaniale de Marly, qui représente une réserve de biodiversité importante classée en ZNIEFF de type 2 • Au sud, la plaine de Versailles qui se compose essentiellement d'espaces agricoles inscrite aux sites classés Le golf de Noisy-le-Roi constitue aussi l'un des éléments paysagers structurants de la commune. Situé à l'Ouest de la commune, il constitué majoritairement de pelouses et permet le déplacement de la faune Une certaine identité paysagère assez forte se retrouve à l'intérieure l'espace urbanisé telle que le patrimoine bâti, le centre ancien, les grandes propriétés, les lotissements dont certains sont très paysagers tels que la résidence de la Tuilerie et la résidence du Parc et les résidences au sein de l'habitat collectif qui conserve une majorité d'espace non bâti en faveur du développement d'espaces verts. Des éléments plus ponctuels tels que les alignements d 'arbres font partie du paysage du Noisy-le-Roi et sont à préserver	PLU actuel Le PADD identifie les grands ensembles paysagers à savoir les espaces agricoles et boisés De par le zonage A ou N, le règlement protège les grandes entités paysagères de la commune. Concernant la nature en ville, à part les espaces paysagers remarquables identifiés de manière ponctuelle, peu d'éléments permettent de protéger les éléments naturels, jouant un rôle dans la qualité de vie et sur le paysage urbain. Projet de PLU Le projet de PLU reprend les éléments du PLU actuel et vient les conforter. Le PADD conforte les grands éléments de paysage, mais vient également identifier le couvert végétal urbain, les jardins des quartiers pavillonnaires et résidences, les cœurs d'ilots verts… Des cônes de vue ont également été identifiés dans l'OAP Montgolfier. Les orientations des OAP favorisent une bonne intégration paysagère et mettent en œuvre des orientations visant à promouvoir les cœurs d'îlots. Le règlement graphique prévoit une lisière de 50m autour de la forêt de Marly a été ajoutée sur le plan de zonage afin de préserver cette entité paysagère des constructions alentours. Les lotissements tels que la résidence de la Tuilerie constituent des ensembles paysagers faisant partie du site classé de la Plaine de Versailles et font alors l'objet d'identification d'Espaces Paysagers Protégés plus protecteur que le régime d'EPP protecteur des cœurs d'îlots. Le PLU limite fortement les nouvelles constructions en zone de collectif qui ont un rapport bâti / non bâti qui valorise le non bâti. Le règlement du projet de PLU limite la nouvelle construction à l'emprise du bâti existant permettant ainsi de préserver les espaces verts alentours.

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Risques et nuisances

Enjeu environnemental	Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
La pollution du sol BASIAS : 7 anciens sites industriels ou activités de services recensés Le transport de matières dangereuses Le territoire communal de Noisy-le-Roi est concerné par le passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses traversant notamment des zones d'habitation Les nuisances sonores L'autoroute A13 en particulier sur la frange nord du Domaine du Parc et la RD 307 sont les principales sources de bruit répertoriées sur la commune (classement en type III, très bruyante) impactant jusqu'à 250 voir 300m. Une autre source de nuisances sonores concerne les avions de tourisme de l'aérodrome de Saint-Cyr l'Ecole et des hélicoptères des services publics La qualité de l'air Il en ressort que 87 jours montrent une qualité de l'air moyenne, 20 jours de qualité de l'air dégradée et 17 jours de qualité de l'air mauvaise. La qualité de l'air à Noisy-le-Roi apparaît globalement moyenne pour l'année 2025.	**PLU actuel** Le PADD identifie des liaisons douces à conforter et d'autres à développer depuis le golf jusqu'au quartier de la Quintinie, en passant par la gare SNCF. Ces aménagements ont été repris dans le plan de zonage par la présence d'emplacements réservés. Le maintien des grands espaces naturels et agricoles par le classement en zone A ou N permet de limiter les risques d'inondations pluviales par infiltration des eaux. La densification des secteurs pavillonnaires a plusieurs effets néfastes comme l'augmentation de l'artificialisation des sols aggravant le ruissellement des eaux pluviales. De plus, cette densification peut se faire dans des espaces concernés par des risques et nuisances, augmentant ainsi la vulnérabilité de la population. **Projet de PLU** Les aménagements des emplacements réservés étant été réalisés, ils n'ont pas été repris par le projet de PLU. La mise en place de liaisons douces est reprise dans le PADD et au sein des OAP thématique et fera l'objet de futures interventions par la commune. Le projet de PLU reprend les grandes lignes du zonage et du PADD concernant le classement des espaces naturels en zone N et agricoles en zone A. La commune de Noisy-le-Roi n'est pas soumise au risque d'inondation. Pour autant, le PLU favorise une gestion alternative des eaux pluviales contribuant à limiter les risques d'inondation par ruissellement. Une OAP thématique « Qualité de l'habitat » est proposée par le PLU, ce qui permet de prendre connaissance, d'appréhender ou d'éviter le risque par l'adaptation des nouvelles constructions. La protection des cœurs d'îlot permet de conserver une part importante d'espaces perméables limitant par conséquent les rejets dans les réseaux. Les OAP sectorielles intègrent la dimension environnementale en proposant le maintien, ou la création d'espaces naturels, permettant d'avoir une surface minimale consacrée à l'infiltration des eaux

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Les réseaux d'assainissement et les déchets

Enjeu environnemental	Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
L'eau potable Noisy-le-Roi a transféré sa compétence « eau potable » à Aquavesc (maître d'ouvrage) agissant en tant que producteur et distributeur d'eau potable. Par la suite, Aquavesc a délégué la gestion du réseau d'eau potable à la SEOP. La commune ne possède pas sur son territoire de réservoir. Une usine de production d'eau potable est localisée à Louveciennes. L'assainissement Les eaux usées de Noisy-le-Roi sont traitées par l'unité de traitement de Val de Gally (MOA : Hydreaulys). Cette station de 45 000 EH traite les effluents de 4 communes. La station est de type boue activée avec aération prolongée (très faible charge). L'usine Carré de Réunion est située sur les communes de Saint-Cyr-l'École et de Bailly, cette usine traite les eaux usées et pluviales de 14 communes de la plaine de Versailles. La gestion des déchets La collecte des ordures ménagères est assurée par une société sous contrat avec la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc. La destruction des ordures ménagères est effectuée par le SIDOMPE (Syndicat Intercommunal pour la Destruction des Ordures Ménagères et la Production d'Energie)	**PLU actuel** L'artificialisation des sols induite par la densification notamment du tissu pavillonnaire de Noisy-le-Roi aggrave le ruissellement des eaux pluviales de par la disparition des espaces perméables. De plus, la densification non maîtrisée au sein de l'habitat pavillonnaire et non cadrée par des OAP, ne permet pas de mutualiser les réseaux et les récoltes des déchets **Projet de PLU** Le projet de PLU reprend les éléments du PLU actuel et vient les conforter à travers : - La conservation des milieux en eau prévue par le PADD et l'OAP « Qualité de l'habitat » qui joue un rôle dans le stockage et la régulation des eaux pluviales - La construction de logements est prévue sur des secteurs de projet spécifiques tels que le secteur Montgolfier et le secteur Chaponval. Ces constructions sont encadrées par un projet urbain d'ensemble qui permet de ne pas faire subir le réseau d'assainissement et de déchets existant. Le projet de PLU sera en accord avec les préconisations du SAGE.

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Les énergies renouvelables

Enjeu environnemental	Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
Le potentiel éolien La procédure contentieuse administrative du schéma régional éolien est toujours en cours. Selon un document provisoire des zones favorables à l'implantation d'éolienne s'appliquant sur le territoire de Versailles Grand Parc, le potentiel éolien est faible. Le potentiel solaire A Noisy-le-Roi, le potentiel solaire des toits et parkings s'élève à 17 GWh quand la consommation s'élève 30 GWh. 55% de la consommation du territoire pourrait donc être couverte en exploitant l'intégralité du potentiel solaire des bâtiments. Un potentiel existe malgré un ensoleillement relatif sur la commune. Le potentiel géothermique Le BRGM, l'ADEME, la région Île de France et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Le SIG ne montre que la productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes. Le potentiel géothermique sur le territoire de Noisy-le-Roi est fort sur la quasi-totalité du territoire urbanisé (pour les nappes superficielles).	**PLU actuel** L'utilisation des énergies renouvelables, notamment l'installation de panneaux solaires, est restreinte à des conditions d'une bonne intégration dans leur environnement et de ne pas nuire à l'intérêt des lieux avoisinants. **Projet de PLU** Le règlement prévoit un chapitre sur les performances énergétique et environnementale afin d'insérer au mieux les énergies renouvelables dans le paysage de Noisy-le-Roi. Le PLU révisé apporte plus de souplesse afin de faciliter l'accessibilité aux projets d'installations solaires et favoriser le développement d'énergies renouvelables. Dans le PADD du projet de PLU, l'utilisation des énergies renouvelable est renforcée en réduisant l'impact énergétique des équipements actuels. De plus, l'économie des énergies fossiles est proposée à travers la création de bornes de recharge des véhicules électriques.

VI. L’analyse des solutions de substitution raisonnables

1. Champ d'application géographique du plan local d'urbanisme

Le PLU est extrêmement cadré par la loi, transcrite par le Code de l'urbanisme, ainsi que par les documents de rang supérieur à l'image du SDRIF-e. Ce cadrage ne permet que très peu de marge de manœuvre. Le SDRIF-e impose une densification spécifique au sein des zones urbaines et la loi définit les modalités de mise en œuvre du diagnostic foncier dans le cadre du PLU, visant à optimiser et densifier les zones urbaines.

L'analyse des sites potentiellement mutables à l'occasion du diagnostic foncier a ainsi permis de se pencher sur des potentiels d'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine. Ces potentiels ont par la suite été confrontés aux enjeux écologiques et paysagers, de la commune de Noisy-le-Roi. Le potentiel de densification est majoritairement faible sur l'ensemble du territoire communal.

C'est ainsi que certains sites, d'abord identifiés comme potentiellement mutables, ont finalement été abandonnés pour des raisons écologiques. Le PLU doit répondre à des besoins. Ces besoins sont décrits dans le diagnostic et transcrits en enjeux. Ces enjeux ont permis de définir les objectifs du PADD et ainsi transcrire un dispositif réglementaire mettant en musique ces objectifs.

Les secteurs de projet ayant un potentiel de densification important sont d'ores et déjà envisagés ou bien leurs réflexions sont enclenchées et constituent un ensemble urbain encadré et maîtrisé par les règles du PLU révisé.

2. Les solutions de substitution raisonnables, dans le cadre de l'évaluation environnementale

Le projet de PLU se veut vertueux en laissant le plus de place à l'environnement. 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.
De plus, les projets d'OAP limitent l'imperméabilisation des sols en créant et en conservant des espaces verts ou en mutualisant les espaces de stationnement.
La localisation des bâtiments a été analysée, de sorte à ce qu'ils ne soient pas un obstacle pour la préservation du paysage, des fonctionnalités de la trame verte et bleue.

Le règlement et le zonage ont été revu pour correspondre au mieux à la réalité en protégeant les espaces naturels et agricoles par les zones N et A et les espaces verts publics ou privés par les espaces paysagers protégés.

VII. Les indicateurs de suivi

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs devront, dans la mesure du possible, couvrir les principaux domaines abordés par les orientations du PADD (démographie, logement activité économique et environnement). Dans le cadre de l'évaluation environnementale, seuls les critères ayant un impact sur l'environnement seront pris en compte.

<table>
<tr><th>Variable</th><th>Indicateur</th><th>Source</th><th>Périodicité</th><th>Etat initial</th></tr>
<tr><td>La qualité de l'air</td><td>• Concentration des polluants :
• dioxyde d'azote
• Monoxyde d'azote
• Particules 10 µm</td><td>AirParif</td><td>Annuelle</td><td>La qualité de l'air est globalement moyenne. (266 jours de bonne ou moyenne qualité de l'air)</td></tr>
<tr><td>Le bruit (nuisances sonores)</td><td>• Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances
• Nombre de voies bruyantes</td><td>Commune
Conseil Départemental
Conseil Régional
Préfecture</td><td>Annuelle
Arrêté préfectoral</td><td><table><tr><th>Axe</th><th>Catégorie</th><th>Largeur affectée par le bruit</th></tr><tr><td>A 13</td><td>1</td><td>300m</td></tr><tr><td>RD161</td><td>3</td><td>100m</td></tr><tr><td>RD162</td><td>2</td><td>30m</td></tr><tr><td>RD307</td><td>2 et 3</td><td>100 à 250m</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Les risques et nuisances</td><td>• Arrêtés de catastrophe naturelle
• Nombre d'installations classées SEVESO
• Nombre d'ICPE
• Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL)
• Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)
• Carrière en activité
• Nombre d'axe de transports de matières dangereuses</td><td>Prim.net
INSEE
Préfecture
BRGM
BASOL
BASIAS</td><td>Annuelle
A chaque nouvel arrêté
6 ans</td><td>5 autres arrêtés de catastrophes naturelles sur la période 2003-2021 pour des motifs de « sécheresse » ; la dernière en date figure au journal officiel du 06/06/20211
arrêté de catastrophe naturelle lié à des Inondations et/ou coulées de boue depuis 1999
7 site BASIAS, anciens sites industriels ou activités de service</td></tr>
</table>

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
Traitement et gestion des déchets	• Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) • Evolution du nombre de déchets récoltés et traités • Nombre de PAV	Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc SIDOMPE	Annuelle	61 Points d'apport volontaire
La gestion de l'eau	• Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m^3 par jour • Types d'accessoires du réseau d'assainissement • Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution • Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau • Nombre d'abonnés	Commune ARS Agence Eau Seine Normandie DSP SEOP	Annuelle	Qualité de l'eau respectant les normes en 2022 500 000 mètres cubes consommés 169 litres d'eau par famille et par jour
Les espaces naturels protégés	• Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) • Espaces paysagers protégés • Superficie des zones A • Superficie des zones N	Commune	Annuelle	95 ha 31 ha 177,6 ha 130,8 ha
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	• Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries • Surface imper-méabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DDT 78	Annuelle	À définir projet par projet
Les énergies renouvelables	• Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME • Surface disponible à l'implantation de panneaux solaires • Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	Institut Paris Région et Commune	Annuelle	11 bâtiments et 7 parking avec un potentiel important de toiture
LogementS vacants	• Nombre de logements vacants	Insee	3 ans	6% de logements vacants selon l'INSEE 2020
Logements sociaux	• Nombre de logements sociaux	État	Annuelle	Environ 13,5% de logements sociaux en 2023
Artificialisation des sols	• Espaces construits artificialisés	MOS (IPR) Constat des nouvelles opérations de logement (Commune)	Annuelle	273,5 ha en 2021 (MOS)

Annexe : Evaluation environnementale de la Déclaration de projet pour la mise en compatibilité du PLU de Noisy-le-Roi

Evaluation environnementale de la Déclaration de projet pour la mise en compatibilité du PLU de Noisy-le-Roi

Mai 2023

NOISY LE ROI
Yvelines

Table des matières

1. Description et contexte du projet 6
1.1 Cadre de l'évaluation environnementale 6
1.2 Description du projet 7
1.2.1 Contexte et fondement du projet 7
1.2.2 Objectif 8
1.2.3 Choix du site 9
1.2.4 Caractéristiques principales du projet 9
1.2.5 La mise en compatibilité du PLU 12
2. Etat initial de l'environnement et scénario fil de l'eau 15
2.1 Milieu physique 15
2.1.1 Une topographie peu marquée liée à une position dans un secteur de plaine 15
2.1.2 Le contexte géologique 16
2.1.3 Le contexte hydrographique 17
2.1.4 Le contexte climatique 18
2.2 Volet socio-économique 20
2.2.1 Situation et contexte de la commune 20
2.2.2 Démographie 20
2.2.3 Logements 22
2.2.4 Emploi 23
2.2.5 Activités économiques 24
2.2.6 Synthèse 24
2.3 Occupation des sols et consommation d'espace 26
2.3.1 Une commune francilienne caractérisée par la présence de nombreux espaces agricoles et naturels 26
2.3.2 Une consommation d'espaces relativement limitée 27
2.3.3 Un secteur urbanisé dédié aux activités économiques 28
2.3.4 Synthèse 30
2.4 Paysage et patrimoine 31
2.4.1 Un contexte entre espaces urbains et agricoles, au sein de la plaine de Versailles 31
2.4.2 Un site bien intégré au paysage, malgré un positionnement en limite d'urbanisation 33
2.4.3 Un site inscrit dans un secteur à forte valeur patrimoniale 35
2.4.4 2.3.4 Synthèse 36
2.5 Milieux écologiques et Trame Verte et Bleue 38
2.5.1. Des documents cadres montrant l'absence d'enjeu écologique majeur 38
2.5.2. Une commune présentant un patrimoine naturel riche 39
2.5.3. Des enjeux écologiques relativement limités sur le site 42

2.5.4. Synthèse 45
2.6 Gestion de l'eau 46
2.6.1 Des documents encadrant la gestion de l'eau 46
2.6.2 Une gestion de l'eau potable relativement performante 47
2.6.3 Un traitement des eaux usées performant 48
2.6.4 Synthèse 49
2.7 Risques et nuisances 51
2.7.1 Des risques naturels quasiment inexistants 51
2.7.2 Des risques technologiques relativement limités 52
2.7.3 Des pollutions des sols potentielles présentes sur le site projet 53
2.7.4 Des nuisances sonores principalement liées aux axes routiers et à la voie ferrée .. 55
2.7.5 Synthèse 60
2.8 Déplacement et stationnement 61
2.8.1 Une bonne desserte par les réseaux routiers 61
2.8.2 Des transports en commun présents au niveau du secteur de projet 63
2.8.3 Quelques cheminements doux permettant la connexion avec la station de Tram 66
2.8.4 Des stationnements favorisant la multimodalité 67
2.8.5 Synthèse 68
2.9 Energie / Qualité de l'air 69
2.9.1 Des documents cadres 69
2.9.2 Des besoins énergétiques à maîtriser 71
2.9.3 Une qualité de l'air relativement bonne à préserver 74
2.9.4 Synthèse 79
2.10 Gestion des déchets 81
2.10.1 Des documents cadres 81
2.10.2 Plan régional de prévention et de gestion des déchets de la région Île de France 81
2.10.3 La collecte et le traitement des déchets 81
2.10.4 Une production de déchets en baisse 83
2.10.5 Des actions favorisant la réduction des déchets 83
2.10.6 Synthèse 84
2.11 Synthèse des enjeux 85
3. Analyse des effets de la mise en œuvre du document sur l'environnement et présentation des mesures 90
3.1 Scénarios envisagés 90
3.2 Analyse des principales incidences et mesures 92
3.2.1 Paysage et patrimoine 93
3.2.2 Milieux naturels et Trame Verte et Bleue 97

3.2.3 Gestion de l'eau 100
3.2.4 Risques et nuisances 103
3.2.5 Energie et qualité de l'air 108
3.2.6 Gestion des déchets 109
3.3 Analyse des effets cumulés de la modification avec les évolutions antérieures du PLU de Noisy-le-Roi 111
4. Incidences sur le réseau Natura 2000 113
4.1 Analyse du lien fonctionnel avec les sites NATURA 2000 113
4.2 Incidences pressenties et conclusion 115
5. Justification du choix retenu 116
6. Articulation avec les documents cadres 117
6.1 Documents, plans ou programmes avec lesquels le PLU modifié doit être compatible 117
6.1.1 Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) 118
6.1.2 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine- Normandie 121
6.1.3 Le SAGE de la Mauldre 123
6.1.4 Le plan de gestion des risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie 2022-2027 124
6.1.5 Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) 126
6.1.6 Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes et la Charte de l'Environnement de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole 127
6.2 Documents, plans ou programme que le PLU modifié doit prendre en compte 127
6.2.1 Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France 128
6.2.2 Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France 129
6.2.3 Le Schéma Départemental des Carrières des Yvelines 129
7. Méthode de réalisation de l'évaluation environnementale et suivi 130
8. Résumé non technique 132
8.1 Description du projet 132
8.2 Etat Initial, principales incidences sur l'environnement et mesures d'évitement et de réduction 135
8.2.1 Paysage et patrimoine 135
8.2.2 Milieux écologiques et trame verte et bleue 142
8.2.3 Gestion de l'eau 149
8.2.4 Risques et nuisances 151
8.2.5 Energie/ Qualité de l'air 154
8.2.6 Gestion des déchets 160
8.3 Incidences sur le réseau Natura 2000 et cumulées avec les évolutions antérieures du PLU 161
8.3.1 Incidences sur le réseau Natura 2000 161

8.3.1 Incidences cumulées de la modification avec les évolutions antérieures du PLU162

1. Description et contexte du projet

1.1 Cadre de l'évaluation environnementale

La présente évaluation environnementale concerne la Déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU relative à l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Montgolfier à Noisy-le-Roi, qui nécessite une évolution du zonage afin de permettre la réalisation de logements dans un secteur actuellement destiné à accueillir des activités économiques.

Cette évaluation environnementale a pour objectif d'examiner les impacts du plan ou programme sur l'environnement et les mesures à prendre pour éviter, réduire ou compenser les impacts sur l'environnement, d'informer le public et lui donner les moyens de prendre des décisions en citoyen averti et responsable vis-à-vis du plan ou programme et d'éclairer les décideurs sur sa nature et son contenu.

Elle a été réalisée en interaction avec la ville de Noisy-le-Roi, donnant lieu à la déclaration de projet, afin d'optimiser sa prise en compte.

Le contenu de la présente évaluation environnementale est conforme à l'article R151-1 et l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, modifiés par le décret N2015-1783 du 28 décembre 2015. Elle comprend :

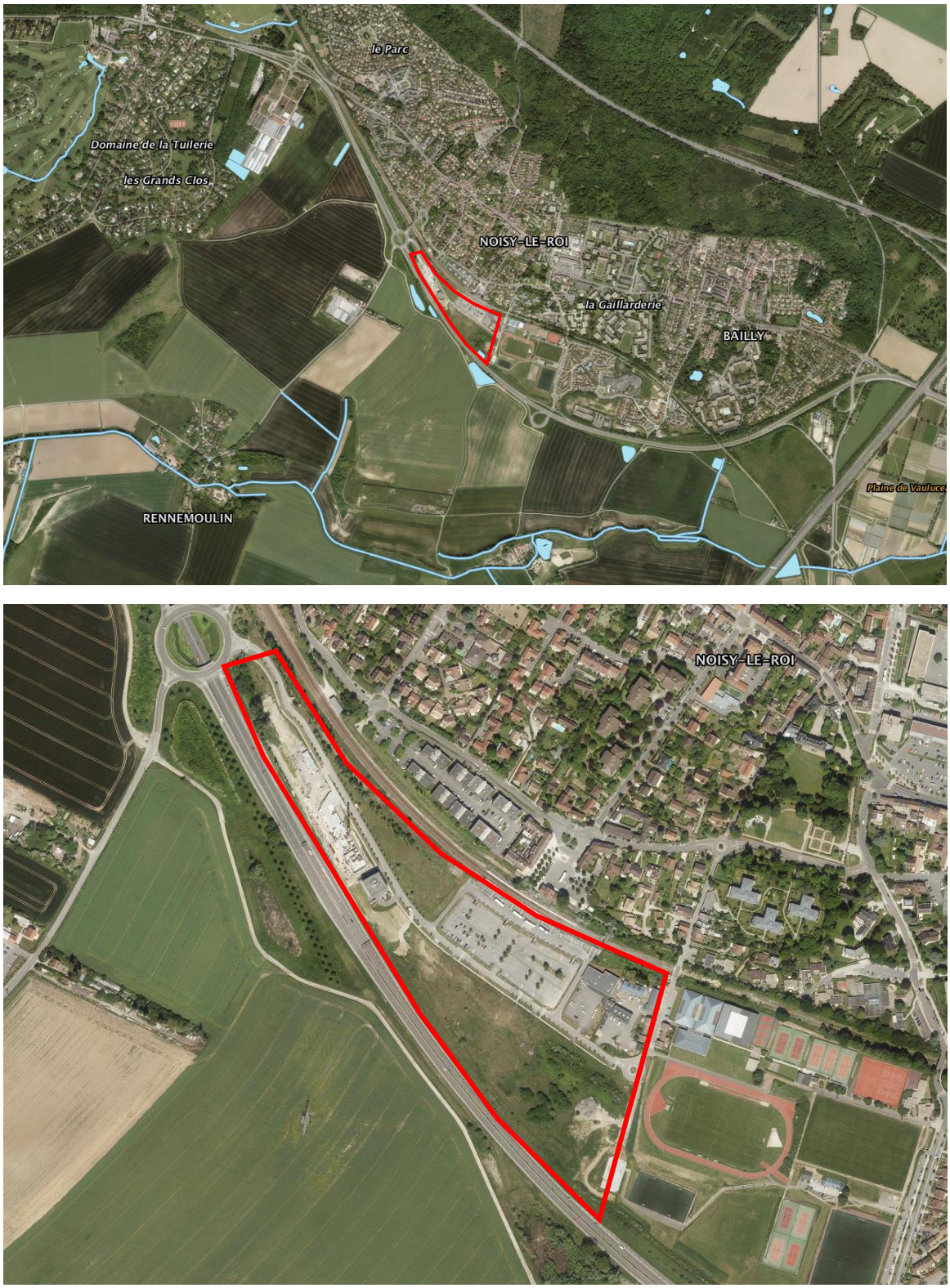
- Une description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné ;
- Une description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- Une analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- L'analyse des effets et incidences attendus de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- Un exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- Une explication des choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution ;
- Une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- Les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan.

Afin de faciliter la prise de connaissance par le public des informations contenues dans l'étude, celle-ci fait l'objet d'un résumé non technique.

1.2 Description du projet

1.2.1 Contexte et fondement du projet

Le projet objet de l'évaluation environnementale pour mise en compatibilité du PLU est relatif à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Montgolfier implanté sur la commune de Noisy-le-Roi dans le département des Yvelines.



Localisation du projet – Source : Géoportail

Le site, qui s'étend sur une surface de 73 000 m², est situé au nord de la RD307 et au sud de l'emprise ferroviaire de la ligne du Tram 13, entouré par la rue de Fossé Verte à l'est et par le rond-point de la Porte de Gally à l'ouest.

Lancée en 2004, la ZAC Montgolfier a aujourd'hui permis la création de plusieurs immeubles d'activités tertiaires sur une surface de 4000m2, notamment au sud de l'avenue de l'Europe dans la partie ouest du site. L'aménagement du site a également permis la livraison de l'Etablissement d'Hébergement des Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) résidence de Maintenon, ouvert en mai 2018, et offrant environ 115 chambres individuelles, un parc relais de 268 places au sol, ainsi qu'une gare routière comportant 5 arrêts.



Locaux d'activités le long de l'avenue de l'Europe





EHPAD et parc relais
Source : Nexity

La partie est du site de projet accueillait un centre de distribution La Poste aujourd'hui désaffecté, ainsi que le Centre Technique Municipal (CTM) sur une surface d'environ 3600m2.

Les évolutions du site (départ de certaines activités actuelles, mise en service T13), couplé au contexte de crise du logement et aux objectifs formulées par la Région Île-de-France en matière de densification amènent à faire **évoluer le projet initialement formulé**, en y apportant une **programmation de logements et d'équipements publics, afin de créer un véritable quartier plurifonctionnel au sein du site de Montgolfier.**

1.2.2 Objectif

Le projet du site de la ZAC Montgolfier répond à des objectifs d'intérêt général. Présentant une situation géographique attractive ainsi qu'une grande accessibilité multimodale (desserte routière, desserte en transports en commun), le quartier Montgolfier est particulièrement propice au développement d'un quartier plurifonctionnel, mêlant des activités économiques à une offre résidentielle et d'équipements publics.

Prévoyant la création d'un parc d'activité sur 30 000 m² de SHON essentiellement dédié à de l'activité tertiaire, le programme de 2004 visait à faire du quartier Montgolfier un parc d'activité attractif pour les acteurs économiques et augmentant la visibilité de la commune en matière de développement et de rayonnement. Le départ de la Poste et le déplacement potentiel du centre technique municipal, couplé à l'arrivé du projet de T13 a permis de souligner le caractère stratégique du site pour le **développement d'un programme immobilier diversifié**, dépassant une simple fonction économique pour en faire un quartier urbain plurifonctionnel.

Ainsi le projet prévoit de créer une nouvelle centralité à l'échelle de Noisy-le-Roi, à proximité directe de la gare et à quelques centaines de mètre du centre-ville. La partie Est du site sera réservée à la **construction de logements**, pour répondre au besoin de développement de l'offre de logements, en particulier sociaux, de la commune. La partie Ouest sera plutôt **destinée aux activités (tertiaires et/ou commerces),** profitant de la présence de la gare sur le site.

1.2.3 Choix du site

L'évaluation environnementale pour mise en comptabilité du PLU de Noisy-le-Roi porte sur un terrain d'environ 7,3 hectares classé en zone AUJa, AUJb et AUJc.

Le quartier des Montgolfier est situé à l'est de la commune, au nord de la RD 307 et au sud de la voie ferrée du T13. Ce quartier a fait l'objet d'une ZAC lancée en 2004 à vocation d'activités économique pour un SDP d'environ 30 000 m². Dans ce cadre, il a ainsi connu l'aménagement d'équipements publics (Centre technique) et d'un EPHAD, notamment le long de l'avenue de l'Europe, ainsi que certaines constructions. Néanmoins, certains lots restent encore à bâtir.

Du fait de sa localisation stratégique (desserte routière et en transport en commun via la station T13 de Noisy-le-Roi), le quartier Montgolfier représente une opportunité pour répondre aux besoins en logements, notamment sociaux, propre à la commune de Noisy-le-Roi mais s'inscrivant également dans les ambitions régionales. Il est ainsi prévu de **développer un projet d'urbanisation mixte afin de relancer l'urbanisation du site, associant activités économiques et offre résidentielle.**

1.2.4 Caractéristiques principales du projet

En termes de programmation du bâti, le projet prévoit une mixité des fonctions urbaines. On retrouvera ainsi :

- Une offre diversifiée de logements familiaux : environ 350, dont 40% de logements locatifs sociaux ;
- Deux résidences d'environ 180 unités d'hébergement au total, dont environ 110 au sein d'une Résidence Services Seniors, et 70 environ dans le cadre de l'unité sociale gérée ;

  > Soit une densité d'environ 70 logements/hectare sur l'ensemble du périmètre de projet ; et environ 220 logements/hectare à l'échelle des parcelles comprenant des logements[1].
- Un équipement culturel ;
- Un équipement scolaire ;
- Des commerces et services de proximité ;

[1] Le calcul est fait sur une base de 530 unités d'habitat dont 350 logements et 180 unités d'hébergement.

- Des activités ;
- Un parc relai dédié aux utilisateurs du Tram 13.

Le projet prévoit également une programmation ambitieuse en termes d'espaces publics en termes de qualité urbaine et paysagère. A ce titre, il est candidat au label EcoQuartier.

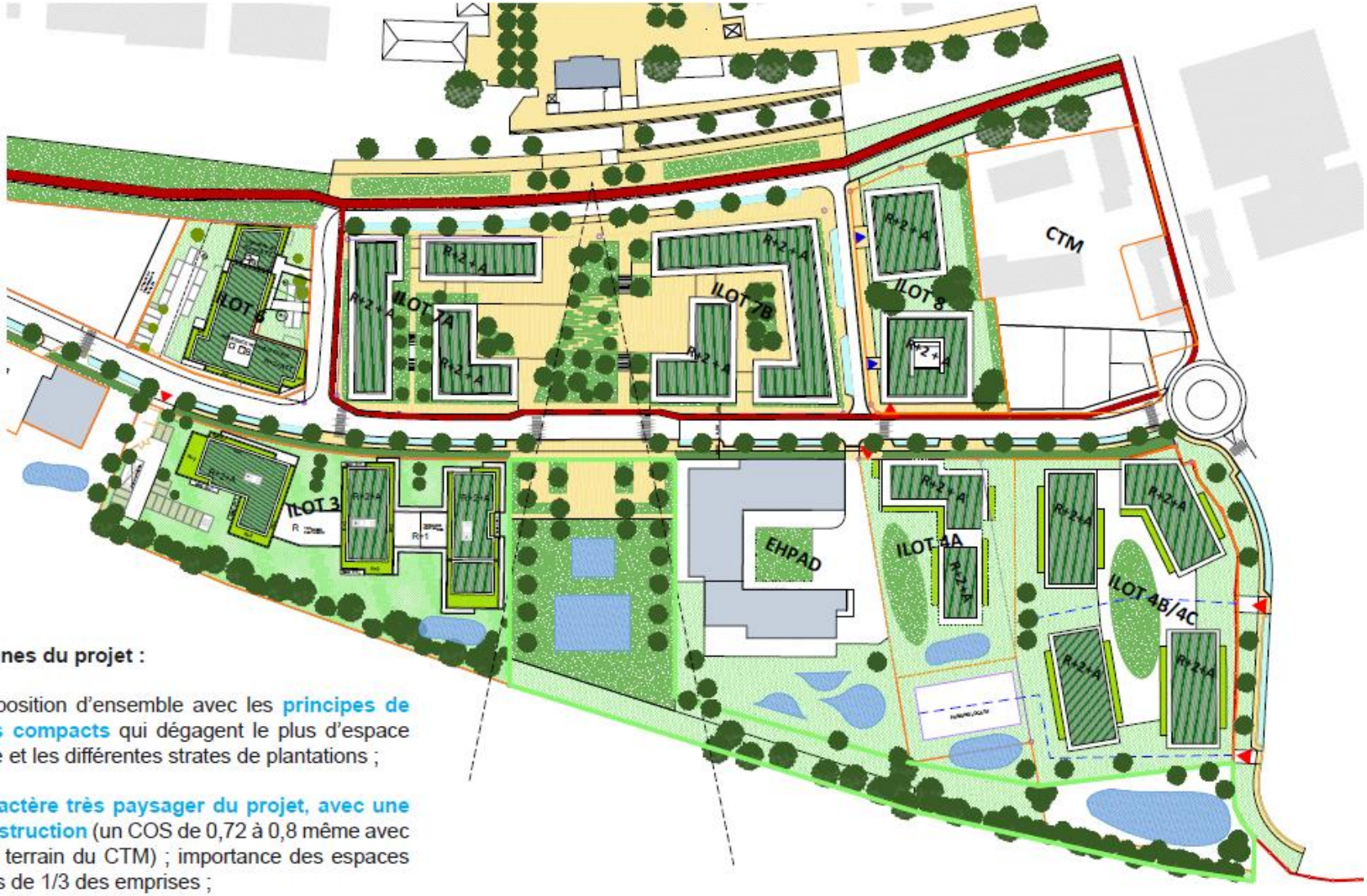
Seront en effet créés :

- Une place centrale : Cœur du futur quartier, elle sera un lieu de vie et de rencontre pour l'ensemble des Noiséens, cet espace exploitera le dénivelé du site pour ouvrir une large percée visuelle sur la Plaine de Versailles.
- Un espace vert en continuité de la place centrale, prenant la forme d'un square naturel planté, lieu de rencontre, de détente et de promenade, accueillant des alignements d'arbres au sud et un bassin de rétention des eaux pluviales, participant à la constitution d'un paysage naturel ;
- Des espaces de stationnement en bordure de rues qui devront permettre un bon fonctionnement quotidien du futur quartier, de ses services, commerces et équipements.

Le projet se caractérise par sa qualité urbaine et architecturale. Le bâti sera organisé pour créer un effet de peigne à l'échelle du quartier, qui assurera des continuités paysagères fortes entre la Plaine de Versailles et le tissu urbain de Noisy-le-Roi, via des espaces plantés dans les cônes de vues, mais aussi dans les parcelles bâties.

Les constructions privilégieront une orientation nord-sud, perpendiculaire à la RD307 et parallèle à l'axe principal de composition du quartier (cône de vue central), optimisant l'ensoleillement des logements.

Les bâtiments offriront enfin de larges espaces extérieurs paysagers et assureront une porosité permettant de créer des continuités paysagères entre le tissu bâti et la Plaine de Versailles, et de préserver les cônes de vues.



Rappel des grandes lignes du projet :

- Rappel de la composition d'ensemble avec les **principes de peigne et d'immeubles compacts** qui dégagent le plus d'espace possible pour le paysage et les différentes strates de plantations ;

- Importance du **caractère très paysager du projet, avec une densité faible de la construction** (un COS de 0,72 à 0,8 même avec des constructions sur le terrain du CTM) ; importance des espaces publics qui occupent plus de 1/3 des emprises ;

- Prise en compte de la **pente générale du site ;**

Plan de masse du projet de la ZAC Montgolfier

1.2.5 La mise en compatibilité du PLU

Approuvé le 4 avril 2007, le PLU de Noisy-le-Roi a fait l'objet de deux modifications, intervenues successivement en janvier 2010 puis en mai 2019. Le détail des modifications est reproduit en annexe dans la notice descriptive de la déclaration de projet.

1.2.5.1 Modification du PADD

Le PADD est traduit dans les pièces réglementaires du PLU (OAP, zonage, règlement). Ainsi, dans une recherche de cohérence entre les différentes pièces du PLU, les orientations du PADD doivent également être mises en compatibilité avec le projet « Montgolfier ».

Les adaptations du document portent sur les éléments textuels et cartographiques suivants :

- Ajout du secteur Montgolfier dans l'axe 2 concernant la réalisation d'opérations de logements là où il existe des opportunités foncières. ;
- Ajout du secteur Montgolfier dans les quatre grands secteurs de projet
- Modifications des plans n°7 (favoriser le développement économique) et n°8 (les 4 secteurs de projet).

1.2.5.2 Création de l'OAP sectorielle « Montgolfier »

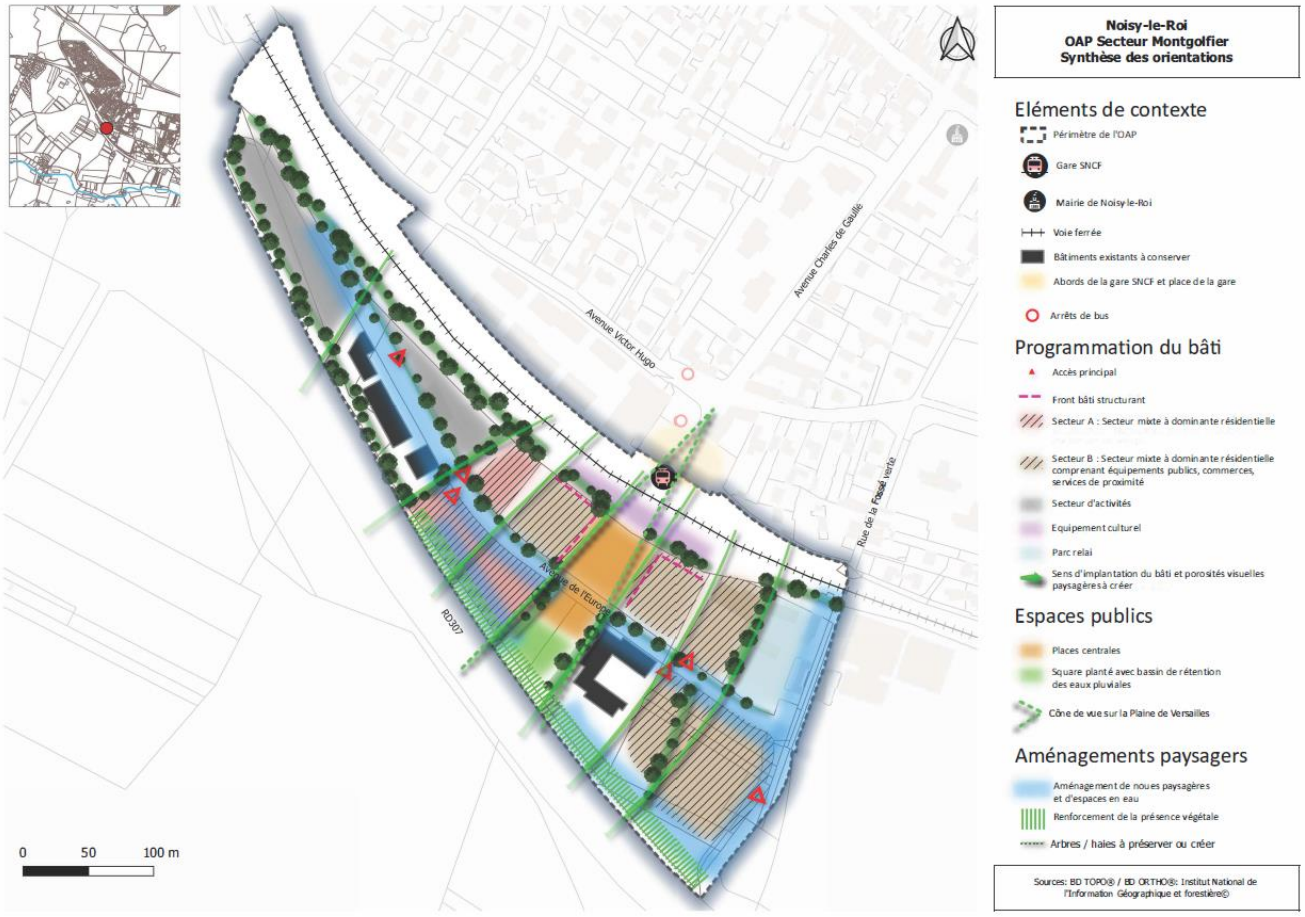
En vertu de l'article R151-20 de l'Urbanisme, toute ouverture à l'urbanisation doit être encadrée par une OAP. Ainsi, **le périmètre de projet nécessite la mise en place d'une OAP sectorielle**.

Comme défini par l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville* ».

L'OAP Secteur Montgolfier est créée. Elle comporte des orientations relatives aux thèmes suivants :

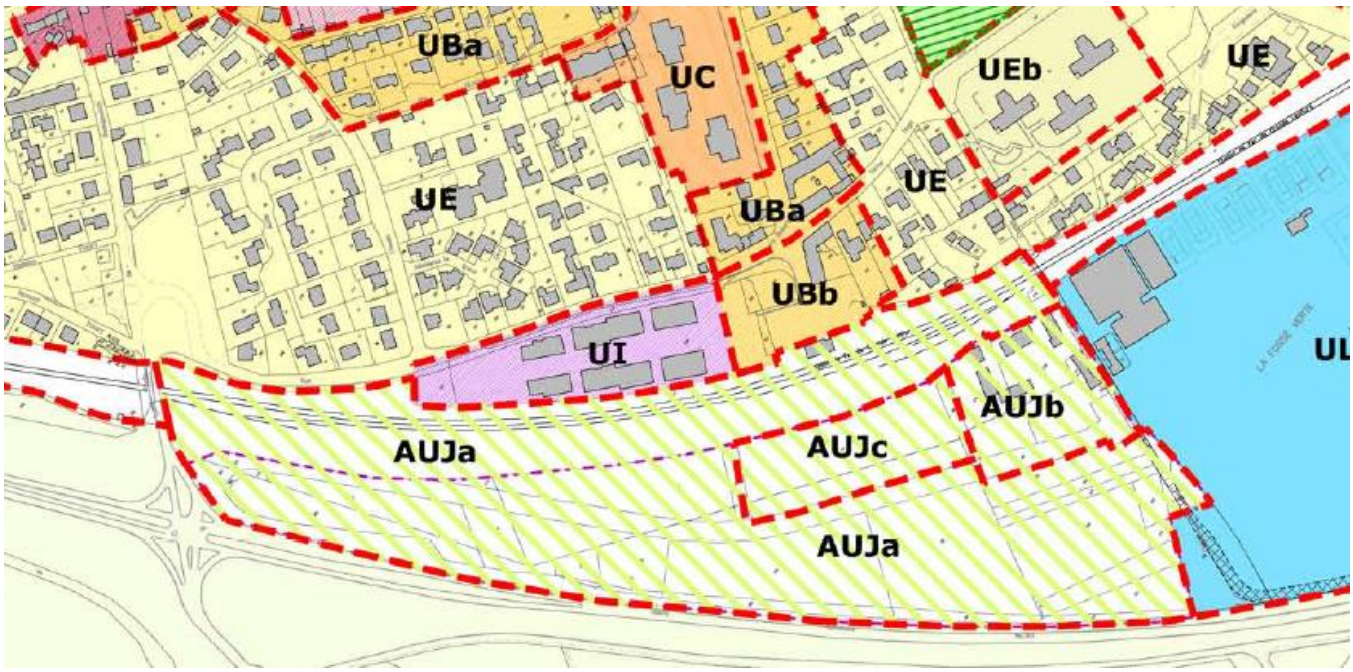
- Parti d'aménagement
- Programmation
- Organisation du bâti
- Hauteurs du bâti
- Accessibilité, desserte et stationnements
- Aspect extérieur des constructions
- Paysage et environnement

Certaines orientations sont schématisées par thème puis dans la cartographie de synthèse suivante :



1.2.5.3 Règlement graphique et littéral

Les logements sont interdits dans l'ensemble de la zone AUJ, hormis ceux liés au gardiennage des locaux d'activités et aux équipements publics en secteurs AUJa et AUJb, et totalement interdits en secteur AUJc. Or, le projet « Montgolfier » visant à associer différentes fonctions urbaines sur ce site (dont l'habitat) pour produire un quartier mixte, celui-ci n'est pas conforme aux dispositions actuelles du PLU.

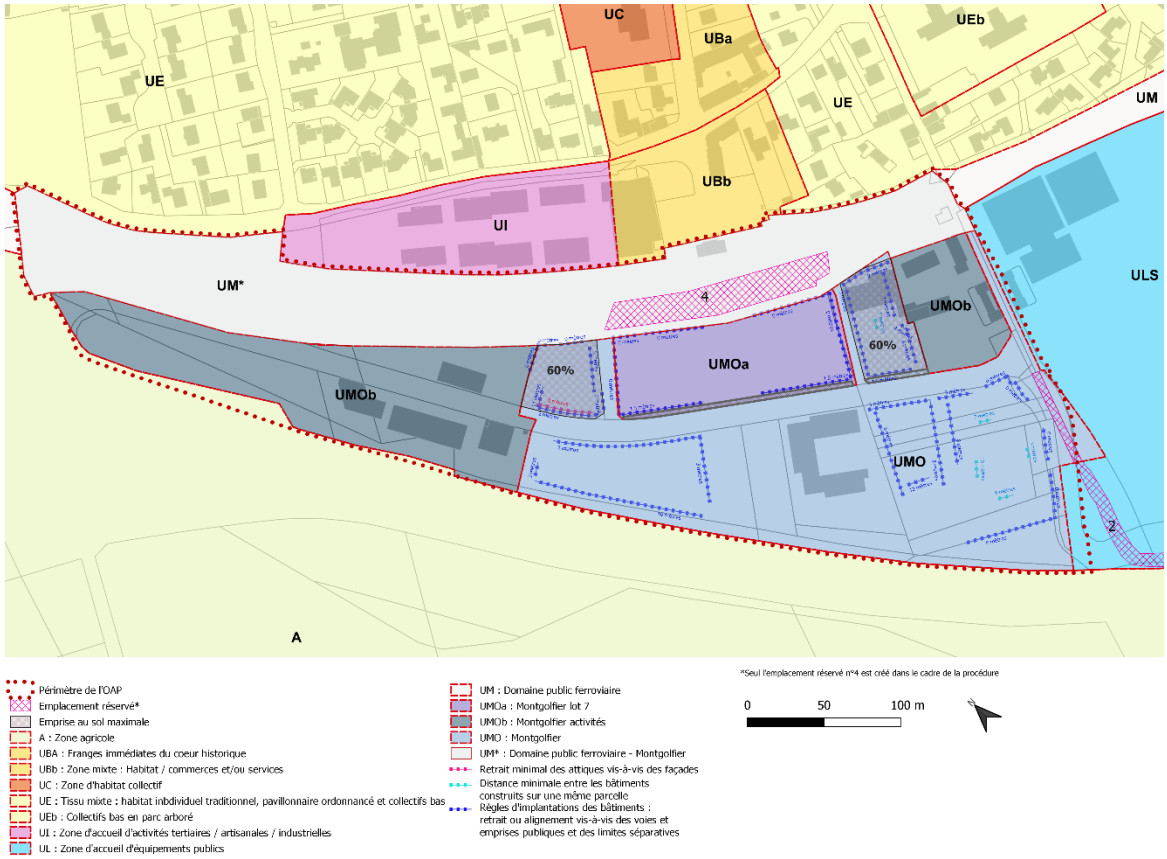


Extrait du zonage du PLU de Noisy-le-Roi avant sa mise en compatibilité

Evolution des dispositions réglementaires (règlement écrit) :

- Suppression de la zone AUJ et de l'ensemble de ses secteurs (AUJa, AUJb et AUJc)
- Création d'un règlement spécifique à la nouvelle zone UMO, avec 2 sous-secteurs UMOa et UMOb.

La zone AUJ est supprimée et remplacée par une zone UMO spécifique au secteur Montgolfier, l'emprise ferroviaire limitrophe au site de projet étant intégrée en UM. Des prescriptions graphiques sont ajoutées au plan pour règlementer l'implantation des bâtiments.



Extrait du zonage du PLU de Noisy-le-Roi après sa mise en compatibilité

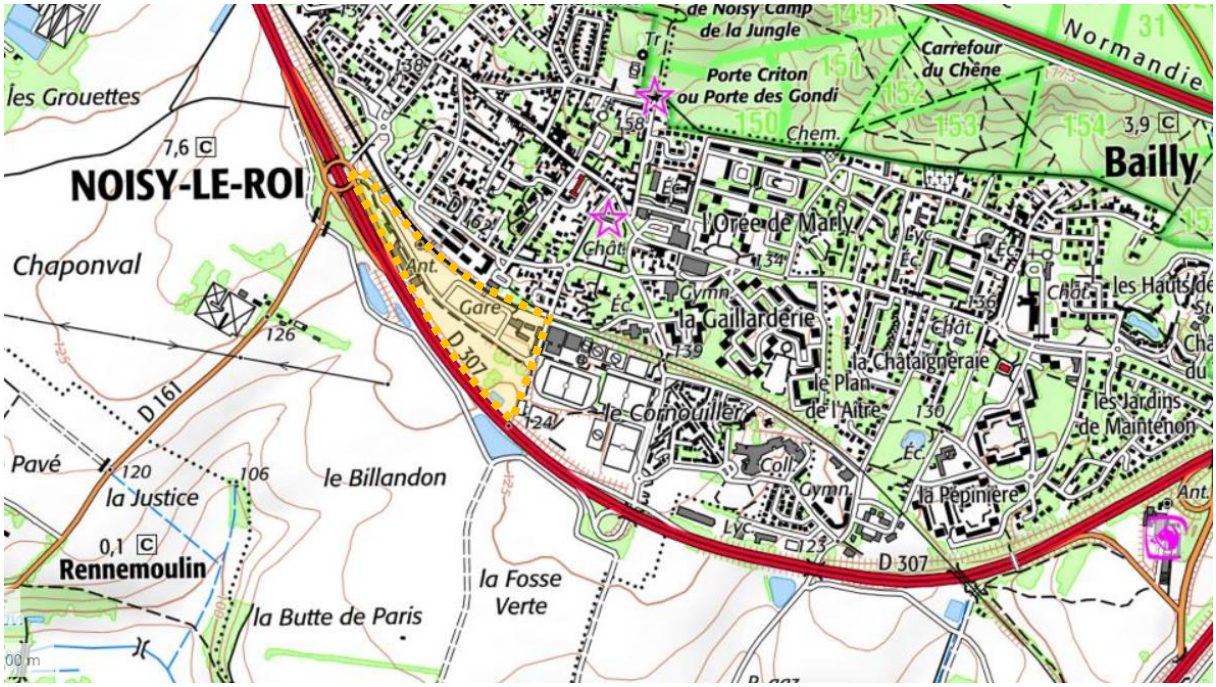
2. Etat initial de l'environnement et scénario fil de l'eau

2.1 Milieu physique

2.1.1 Une topographie peu marquée liée à une position dans un secteur de plaine

La commune de Noisy-le-Roi s'étend dans la **plaine de Versailles entre la forêt de Marly au nord et le ru de Gally au sud**, à environ 130 mètres d'altitude. Le territoire est urbanisé sur environ un quart de sa superficie, le reste étant occupé par des terres agricoles dans la partie sud et par une frange de la forêt de Marly dans la partie nord. Cette forêt occupe les pentes les plus fortes avec comme point culminant l'emplacement de l'ancienne batterie de Noisy-le-Roi, établi au sommet d'un promontoire qui donne naissances aux trois talwegs principaux qui s'ouvrent à l'est sur Bailly, au centre sur Rennemoulin (CD116) et à l'ouest sur le fond Chaponval.

Le site de projet présente une **topographie peu marquée**. Il se positionne en limite d'urbanisation le long de la RD307, à proximité d'un secteur de plaine agricole qui s'étend de l'autre côté de cette voie. L'altitude est comprise **autour de 130 mètres** baissant à mesure que l'on se rapproche des plaines agricoles situées au sud du secteur.



Topographie du site de projet – Source : IGN – Géoportail



Vue sur le site depuis la RD307 – Source : Google Streetview

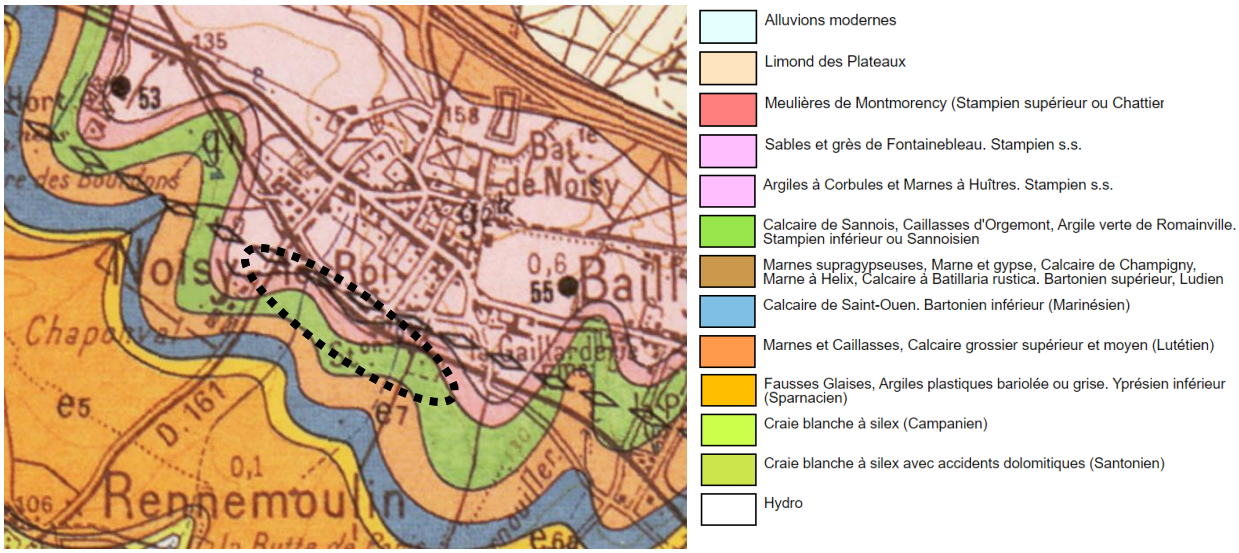
2.1.2 Le contexte géologique

La commune de Noisy-le-Roi se situe sur la **rive droite de la vallée du ru de Gally**, cuvette synclinale autour de laquelle les processus d'érosion récents, ont dégagé une large et ample vallée dont Versailles est le seuil : la Plaine de Versailles. La géologie du bassin du ru de Gally est marquée par **l'édifice de couches staminodes et de l'éocène**, entaillées par le ruisseau qui coule sur la craie sous-jacente. Les vallées sont marquées par la présence de marnes, caillasses et du calcaire grossier lutécien. Le relief des buttes témoins, comme celle de la forêt de Marly, est constitué par les sables et grès de Fontainebleau, sous lesquels se trouve l'argile verte, puis en alternance des bancs de calcaire et de marne.

D'après les cartes géologiques de la région (feuilles VERSAILLES) au 1/ 50 000ème, l'emprise du projet reposerait sur des formations de :

- Sables et grès de Fontainebleau ;
- Argiles à Corbule et Marnes à Huîtres ;
- Calcaire de Sannois, Caillasses d'Orgemont, Argile verte de Romainville, Stampien inférieur ou Sannoisien.

Ces formations en place peuvent toutefois être masquées par des remblais issus de réaménagements anthropique localisés.



Extrait de carte géologique – Source : BRGM

2.1.3 Le contexte hydrographique

La commune de Noisy-le-Roi se situe dans le **bassin versant de la Seine-Normandie**.



Réseau hydrographique du bassin versant de la Seine Normandie. Source : eau-seine-normandie

La commune de Noisy-le-Roi ne dispose **pas d'un réseau hydrographique important**. Toutefois, on peut noter la présence d'un ru au sud du territoire, à la frontière avec la commune de Fontenay-le-Fleury : le **ru de Gally**. Cette petite rivière, qui mesure 22 km de long, prend sa source à la surverse du grand canal dans le parc du château de Versailles et traverse 12 communes du département des Yvelines dont Noisy-le-Roi, avant de se jeter dans la Mauldre. Le site de la ZAC Montgolfier se situe à plus de 1 kilomètres au nord du ru de Gally.

En plus de ce ru, la commune possède un **petit cours d'eau traversant le golf de Noisy-le-Roi ainsi que de nombreux plans d'eau et des zones humides.**

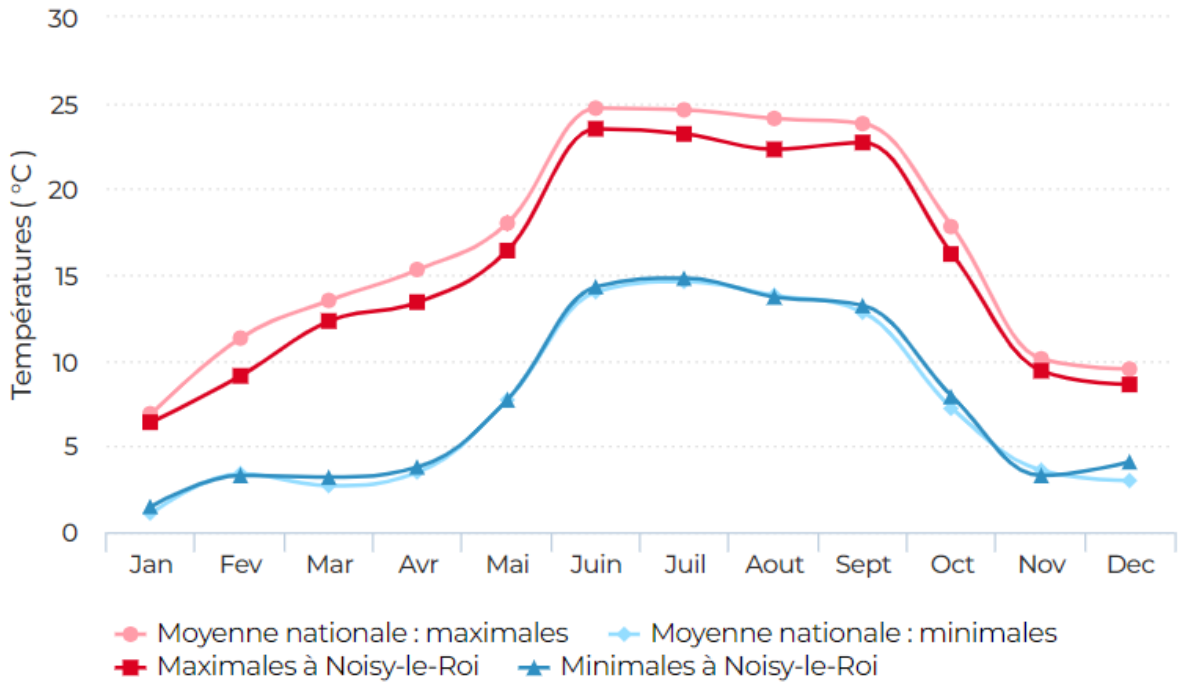


Réseau hydrographique au niveau du secteur de projet – Source : Géoportail

2.1.4 Le contexte climatique

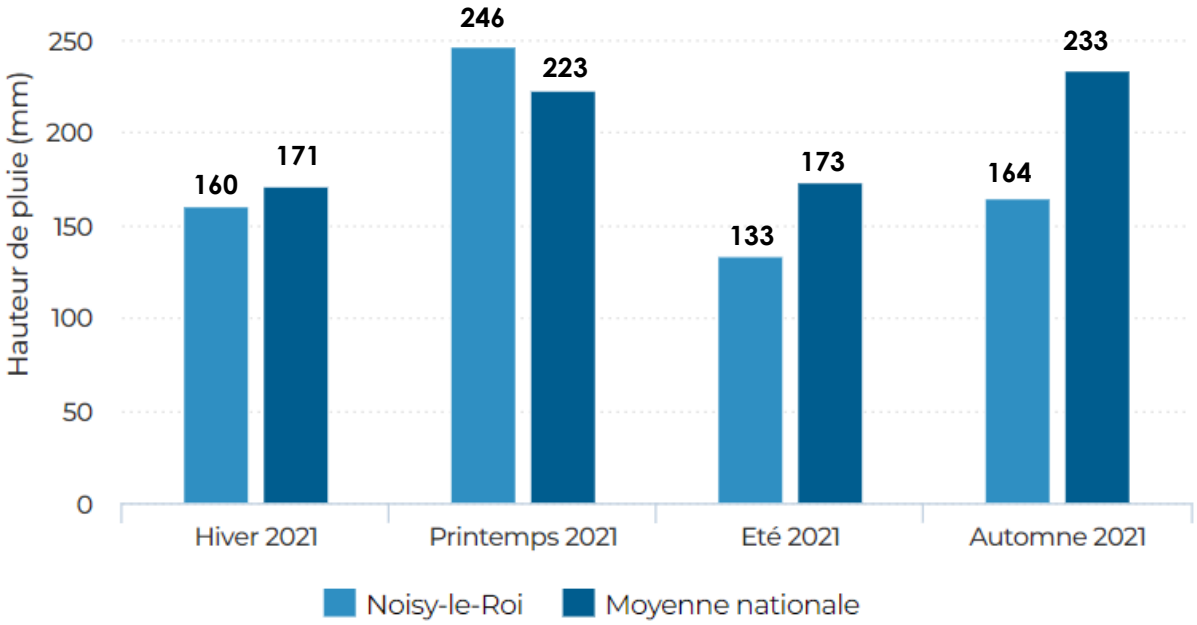
La commune de Noisy-le-Roi, située dans la région Ile-de-France, jouit d'un climat se caractérisant par un **faible écart entre les températures** moyennes hivernales, ainsi que par une **bonne répartition des précipitations** tout au long de l'année.

En 2021, en période hivernale (décembre à janvier), les températures oscillaient entre -1,5°C et 4.1°C. En période estivale (juin à aout), les températures oscillaient entre 22,3°C et 23,5°C.



Températures à Noisy-le-Grand en 2021 – Source : L'internaute.com d'après MétéoFrance)

Les précipitations sont relativement bien réparties sur l'ensemble de l'année. En 2021, la commune a connu 703 millimètres de pluie, contre une moyenne nationale de 800 millimètres.



Températures à Noisy-le-Grand en 2021 – Source : L'internaute.com d'après MétéoFrance)

2.2 Volet socio-économique

2.2.1 Situation et contexte de la commune

La commune de Noisy-le-Roi est située dans le département des Yvelines au sein de la **communauté d'agglomération Versailles Grand Parc.** En 2020, elle compte 7 977 habitants. Située à environ 25 km de Paris, la commune occupe une position stratégique notamment grâce notamment à **la proximité d'axes routiers majeurs** tels que l'A13 ou l'A12 ainsi qu'à **la présence des transports en commun** (des bus, ligne 13 Express).

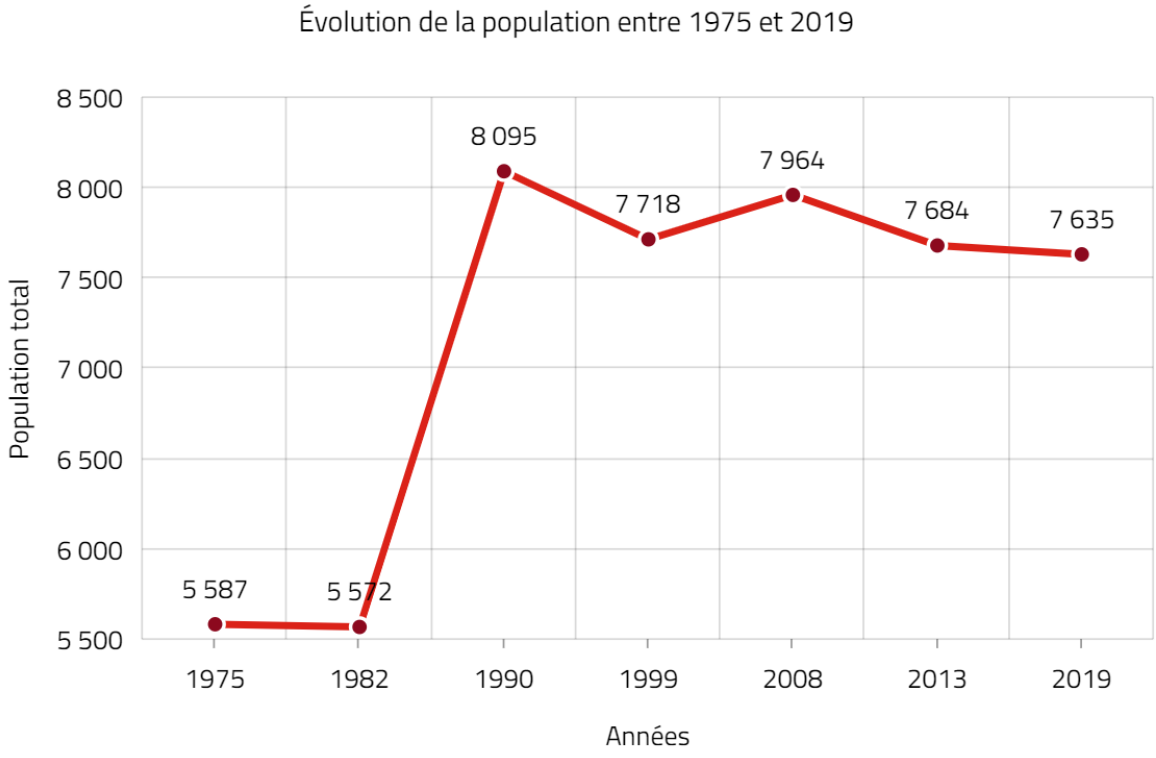


Localisation de Noisy-le-Roi au sein de la communauté d'agglomération Versailles grand Parc

2.2.2 Démographie

Au niveau de sa démographique, les grandes caractéristiques, identifiées sur Noisy-le-Roi, sont les suivantes :

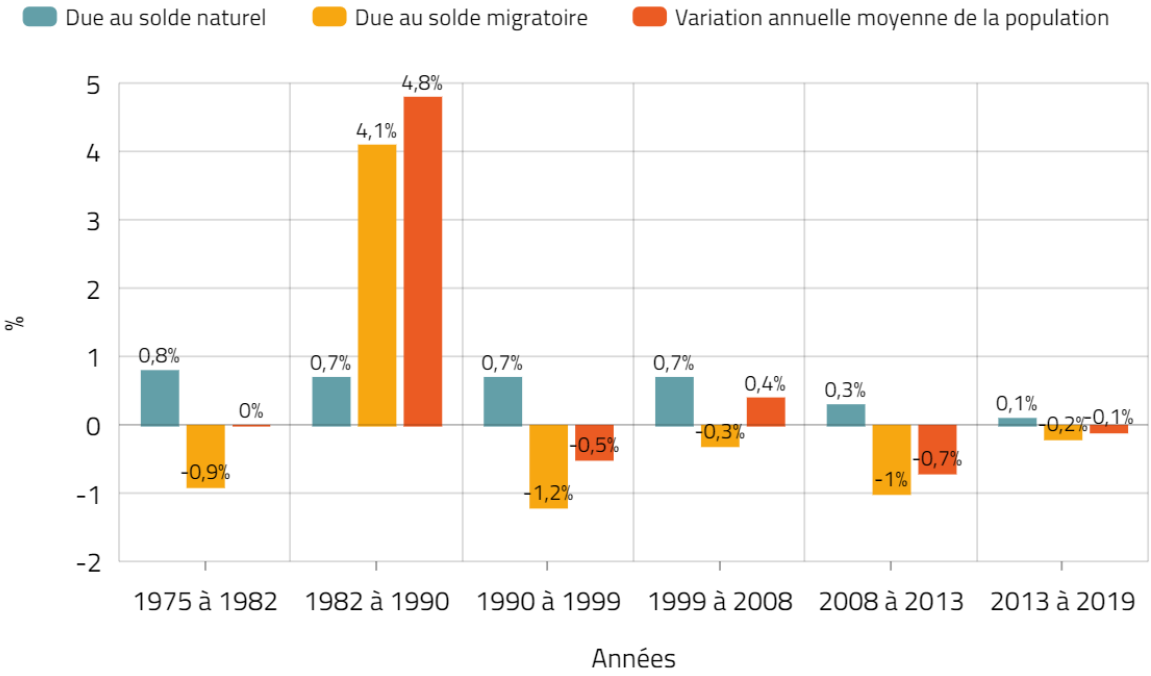
- Une **forte croissance démographique entre 1968 et 1975**, avec une population qui a plus que triplé sur cette période ;
- Depuis les années 1990, la population reste **relativement stable** avec toutefois une légère baisse depuis 2008 ;



Evolution de la population– Source : INSEE

- Un **solde naturel positif** oscillant entre 1,9% à 0,2% ;
- Un **solde migratoire majoritairement négatif**, excepté entre 1968-1975 et 1982-1990 ;
- Entre 2013 et 2019, la répartition par tranches d'âges évolue peu. Les tranches les plus représentées sur le territoire sont les 45-59 ans (23,4%), les 60 à 74ans (18.1%) et les 0-14 ans (18,1%). La population est vieillissante.

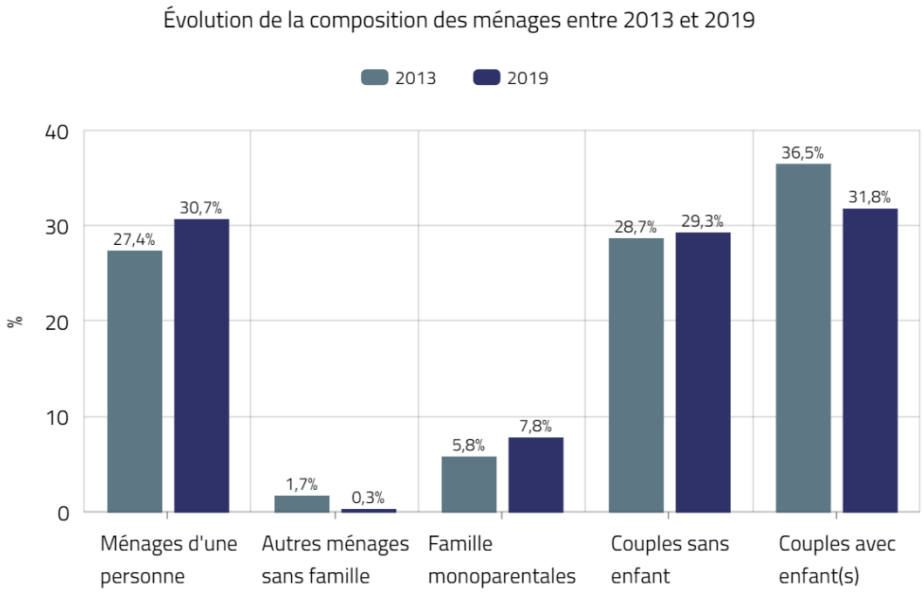
Évolution des soldes naturels et migratoires entre 1975 et 2019



Indicateurs démographiques – Source : INSEE / CitaViz

En outre, il est à noter que le nombre de ménages a **légère augmenté entre 2011 et 2019**, passant de 3 015 à 3197 alors que le nombre d'habitant du territoire est en baisse. Cette augmentation est principalement due à **l'augmentation de personnes seules** vivant sur le territoire.

Dans le même temps, la **taille moyenne des ménages s'est réduite** : en moyenne en 1990, un ménage comptait 3,1 personnes, tandis qu'en 2019, la moyenne s'élevait à 2.36 personnes. La baisse de la taille moyenne des ménages suit toutefois la tendance du département qui a vu son chiffre passer de 2,7 à 2,5 personnes. Cette réduction peut s'expliquer à la fois par **le vieillissement de la population** et par le **phénomène de « desserrement » des ménages.**



Composition des ménages – Source : INSEE/ CitaViz

2.2.3 Logements

Sur la commune de Noisy-le-Roi, le parc de logements a **peu progressé ces dernières années**. En effet, entre 2011 et 2018, le parc résidentiel est passé de 3 308 à 3 434 logements. Les résidences principales représentent la majorité du parc de logement (92.8%). Le **taux de logements vacants est relativement stable**. En 2018, les logements vacants représentent 5,5% du parc résidentiel, soit une part qui est relativement proche de la moyenne départementale (6,3 % en 2018 dans les Yvelines).

	2019	2016	2011
Résidences principales	3197	3 051	3 018
Résidences secondaires et logements occasionnels	58	64	50
Logements vacants	198	170	191
TOTAL	**3 454**	**3 285**	**3 259**

Catégories de logements sur Noisy-le-Roi – Source : INSEE

Plus de la moitié des logements ont été construit **au cours des 50 dernières années**. Ces logements sont aussi bien des maisons (1 609) que des appartements (1 598).

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2016	**3 039**	**100,0**
Avant 1919	*106*	*3,5*
De 1919 à 1945	*49*	*1,6*
De 1946 à 1970	*968*	*31,8*
De 1971 à 1990	*1 374*	*45,2*
De 1991 à 2005	*456*	*15,0*
De 2006 à 2015	*88*	*2,9*

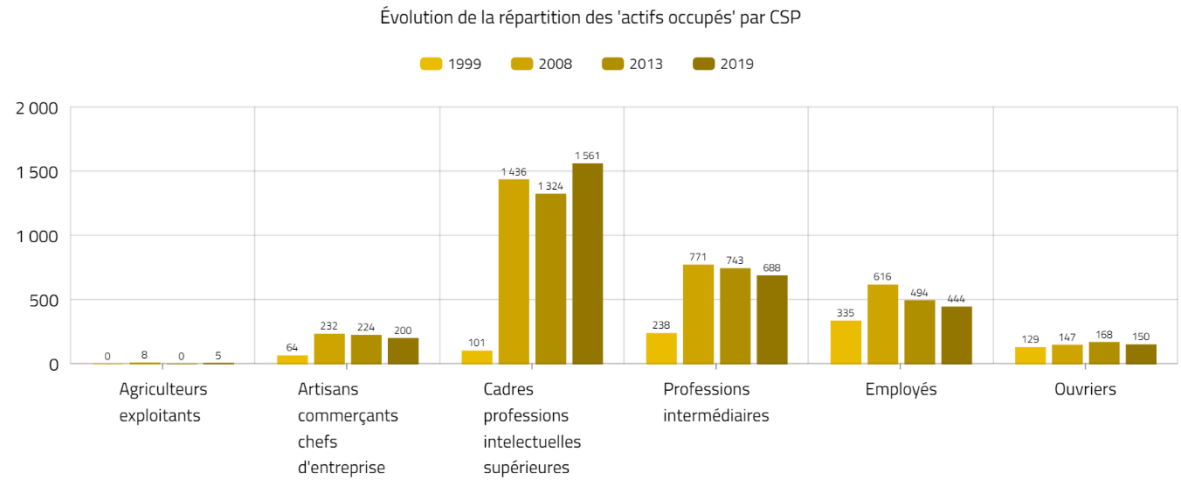
La plupart des logements sont de grandes tailles : en 2019, 55,4% des logements comptaient au moins 5 pièces au plus.

Entre 2013 et 2019, la **part des résidences principales occupés par leurs propriétaires a baissé**, passant de 75,6% à 73%. De fait, la part des locataires a augmenté, avec 22.4% pour

2013 et 24.3% pour 2019. A l'échelle du département, on recense près de 60% de propriétaires en 2018 et 39% de locataires dont **19% le sont au sein du parc locatif social**. Le parc social de Noisy-le-Roi est relativement faible : il compte actuellement 291 logements locatifs sociaux en 2018, soit 9.1% du parc total de logement.

2.2.4 Emploi

La répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle à Noisy-le-Roi est dominée par les employés avec 31.3% et par les **cadres et professions intellectuelles supérieurs avec 26.1%**. La part des agricultures exploitants a baissé entre 2008 et 2019 passant de 8 à 5.



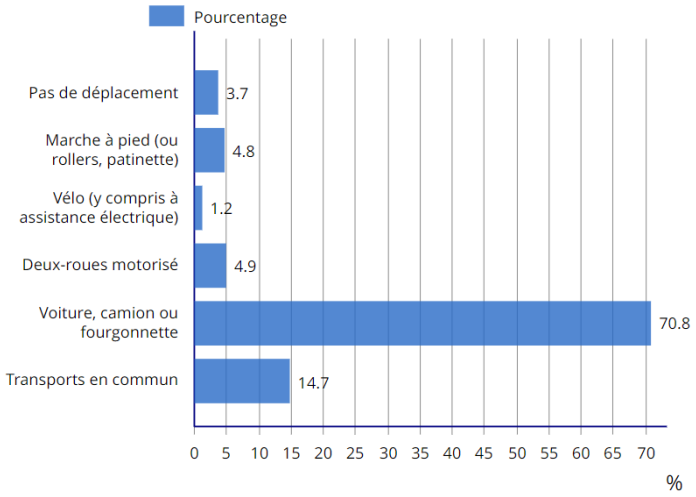
Evolution de la répartition des actifs occupés par catégorie socio-professionnelle- Source : INSEE

Entre la commune de Noisy-le-Roi et le département des Yvelines, la répartition de la population de 15 à 64 ans par type d'activité est relativement similaire. Le nombre d'actifs sur la commune s'élève à 76.1% en 2019. Il est quelque peu inférieur à celui du département qui est de 76.7%.

Sur le territoire, le **taux de chômage est légèrement augmenté** entre 2013 et 2019 passant de 7,2% à 8,2%. Il reste toutefois bien en dessous du taux du département qui est de 10,2%.

La **majeure partie des habitants de Noisy-le-Roi travaillent en dehors du territoire**. En 2019, seuls 14.7% des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et résidant à Noisy-le-Roi travaillaient au sein de la commune. Ce chiffre est en baisse par rapport à 2013 où 20.2% des habitants actifs travaillaient sur la commune.

Pour finir, il est à noter que la plupart des **déplacements domicile-travail sont réalisés en véhicules motorisés** (voiture, deux roues, ...). En effet, sur le territoire, plus de 70% de la population utilise ce mode de déplacement contre seulement 14.7% les transports en commun et 4.8% la marche à pied.



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019 - Source : Insee RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

2.2.5 Activités économiques

La commune de Noisy-le-Roi compte **1406 emplois et 209 établissements en 2019**. Il faut noter que sur la période 2008-2019, le nombre d'emplois sur la commune accuse une baisse d'une centaine d'emplois. La plupart des établissements recensés sur le territoire communal sont des services marchands aux entreprises (34.6%). Les secteurs des services marchands aux particuliers ainsi que du commerce, transports, hébergement et restauration occupe également une part importante.

En 2021, **139 établissements ont été créés sur le territoire communal**. Il existe donc une dynamique de création d'entreprises sur ce territoire. Les entreprises créées appartenaient principalement aux secteurs des services marchands aux entreprises (41.7%).

Au niveau du secteur de projet, lors de la création du parc d'activités, le programme de 2008 visait à faire du quartier Montgolfier **un parc d'attractivité attractif pour les acteurs économiques.** L'aménagement du site s'est réalisé conjointement à l'ouverture d'un centre de distribution sur le site par la Poste à proximité du centre technique municipal, et a permis la sortie de terre d'un EHPAD ainsi que de plusieurs bâtiments d'activités dans l'ouest du site, le long de l'avenue de l'Europe. Aujourd'hui, les activités sur le site sont relativement limitées notamment avec le **départ de la Poste et le déplacement du centre technique municipal.**

2.2.6 Synthèse

Atouts	Faiblesses
> Une population active bien présente sur la commune avec un taux de chômage limité	> Une stagnation de la population du territoire avec un solde migratoire négatif
> Une commune connaissant une dynamique de création d'entreprises	> Un développement du parc de logement relativement limité sur ces dernières années
> Des déplacements domicile-travail principalement réalisés en véhicule motorisé	> Une faible part de logement sociaux
Opportunités	**Menaces**

> Un développement des logements et notamment des logements sociaux permettant de répondre aux besoins de la population > Un secteur stratégique de développement (activité/habitat) lié à la proximité avec les axes routiers structurant et les transports en commun	> Des activités en déclin sur le secteur de projet > Un manque d'attractivité de la commune avec une faible solde migratoire

FIL DE L'EAU

Si la tendance actuelle au fil de l'eau se poursuit à court et moyen termes :

> La poursuite de la stagnation voire la diminution de la population liée notamment en partie au manque de nouveaux logements sur le territoire ;

> Une zone d'activité présentant des difficultés à remplir les espaces libres ;

> La sous-exploitation d'un secteur identifié comme stratégique à l'échelle de la commune.

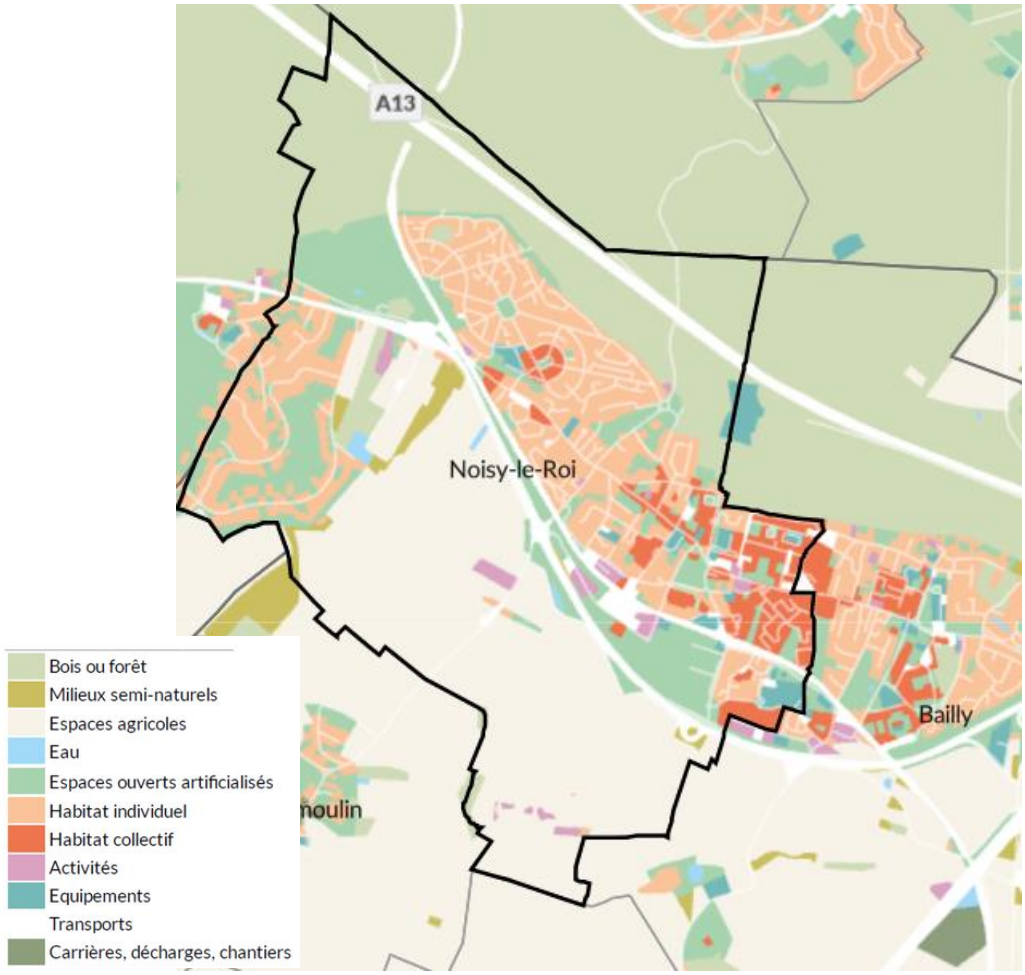
ENJEUX

- Participer au développement résidentiel de la commune en favorisant l'accueil de nouvelles populations sur le territoire et notamment de jeunes familles ;
- Valoriser un secteur stratégique de la commune en raison de sa proximité avec les axes routiers majeurs, les transports en commun et le centre-ville de la commune ;
- Maintenir les activités présentes sur le secteur et permettre leur développement futur sous le prisme de la mixité fonctionnelle.

2.3 Occupation des sols et consommation d'espace

2.3.1 Une commune francilienne caractérisée par la présence de nombreux espaces agricoles et naturels

La commune de Noisy-le-Roi se situe au sein de la grande couronne francilienne, dans le département des Yvelines. Elle se caractérise par la **domination des espaces agricoles, forestiers et naturels**. En effet, d'après le MOS IAU IDF 2021, plus de la moitié du territoire communal (50%) est composé d'espaces agricoles, forestiers et naturels.



Occupation du sol simplifié – Source : IAU îdF, Mos 2017 - 2021

Les **espaces construits artificialisés, qui représentent 34%** du territoire, sont organisés autour de la voie ferrée et de la route départementale RD307. La partie centrale de la commune se situe entre la forêt de Marly et ces deux axes. L'habitat individuel s'étend sur une surface de 111 hectares alors que l'habitat collectif ne représente que 30 hectares. Au niveau de leur répartition sur la commune, on constate que les habitats collectifs se situent principalement à l'est du territoire, à la frontière avec la commune de Bailly. A l'ouest de la commune, on retrouve un important lotissement : le Domaine de la Tuilerie.





Habitat collectif présent à l'est de la commune (à gauche) / Lotissement « Le Domaine de la Tuilerie » (à droite) – Source : Google Streetview /Google Map

Le **sud de la commune est uniquement composé d'espaces agricoles**. De manière générale, les espaces agricoles représentent 31% de la superficie de la commune (soit 172 hectares).

Pour finir, le principal espace naturel de la commune est la **forêt domaniale de Marly-le-Roi. Elle est située au nord de la commune**. Cet espace représente **18% de la superficie** de la commune (soit 101 hectares).

Forêt domaniale de Marly-le-Roi (à gauche) / Espaces agricoles situés au sud de la commune (à droite) – Source : Google Streetview

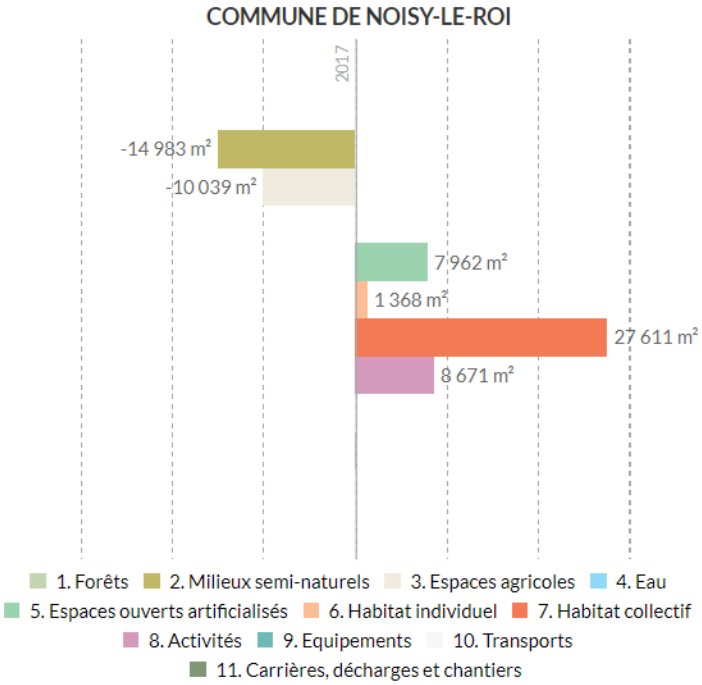




2.3.2 Une consommation d'espaces relativement limitée

Entre 2012 et 2017, seulement 1,42 hectares ont été consommés au niveau de ces espaces. Concernant les espaces artificialisés, on note également une très faible évolution.

Au cours des 5 dernières années (2017 – 2021), la commune de Noisy-le-Roi a connu **une faible évolution de son occupation des sols** et par conséquent une très faible consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels. Au total, 2.5ha ont été artificialisés majoritairement au profit d'habitats collectifs et d'activités.



Occupation du sol– Source : IAU îdF, Mos 2017, 2021

2.3.3 Un secteur urbanisé dédié aux activités économiques

Le secteur de la ZAC Montgolfier est principalement composé **d'espaces artificialisés qu'ils soient construits ou ouverts**. Il présente par conséquent peu voire pas d'espaces agricoles et naturels, seul un milieu semi-naturel a été identifié au nord du site. En effet, d'après le MOS IAU IDF 2021, le site de la ZAC Montgolfier, est composé des éléments suivants :

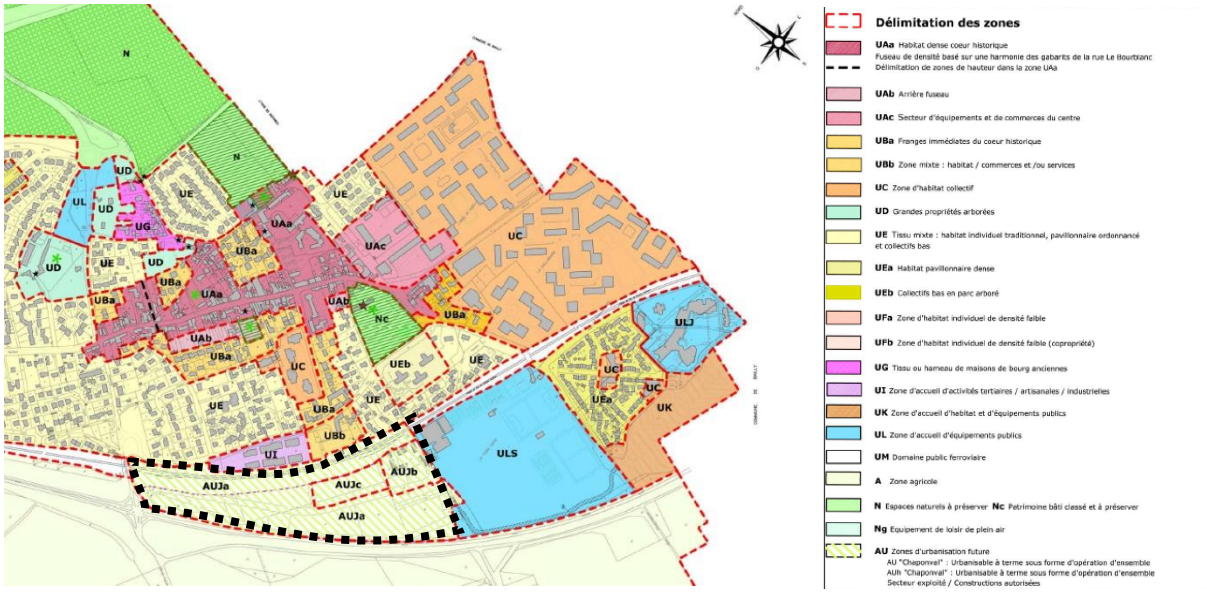
- Des zones d'activités ;
- D'équipement ;
- D'habitat collectifs ;
- Des espaces ouverts artificialisés ;



Occupation du sol– Source : IAU îdF, Mos 2017, 2021

Le projet s'inscrit en **partie sur un espace artificialisé, au sein de dents creuses**. Les impacts du projet en matière de consommation d'espaces naturels et agricoles devraient donc être fortement limités. La principale modification, qui devrait survenir, est **la modification de** l'occupation **des sols vers des espaces résidentiels**. Actuellement, le secteur est entièrement classé en AUJ qui correspond à une zone d'urbanisation future dédiée à des activités tertiaires.

Le secteur de projet présente **une position stratégique** liée notamment à la proximité avec les axes routiers (D307) et des transports en commun (réseau de bus/ligne Tramway 13 Express) ce qui explique la volonté de développer un espace multifonctionnel au niveau de ce secteur.



PLU de Noisy-le-Roi – Source : noisyleroi.fr

2.3.4 Synthèse

Atouts	Faiblesses
> Une commune possédant des espaces naturels et agricoles conséquents ; > Une faible présence d'espaces naturels ou agricoles au niveau du secteur permettant de limiter leur consommation au profit des espaces urbanisés.	> Un positionnement entre un axe routier majeur et la voie ferrée engendrant potentiellement des nuisances.
Opportunités	**Menaces**
> Un comblement de dents creuses présentes dans un secteur bien desservi par les axes routiers (D307) et par les transports en commun (Transilien L, …) > Une valorisation de la mixité fonctionnelle dans un secteur stratégique du territoire > Amélioration de la qualité paysagère de la ZAC et valorisation de la frange urbaine visible depuis les espaces agricoles voisins	> Une consommation potentielle d'espaces ouverts artificialisés entraînant une imperméabilisation des sols ; > Une cohabitation entre zone d'activités et secteur résidentiel pouvant entraîner des conflits d'usage.

FIL DE L'EAU

En l'absence du projet sur le secteur de projet, la zone d'activités aurait vocation à se développer et les espaces libres à être comblés par l'implantation de nouvelles activités économiques.

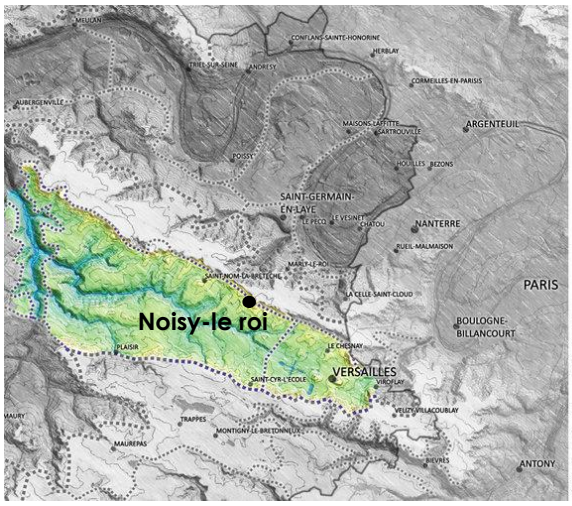
ENJEUX

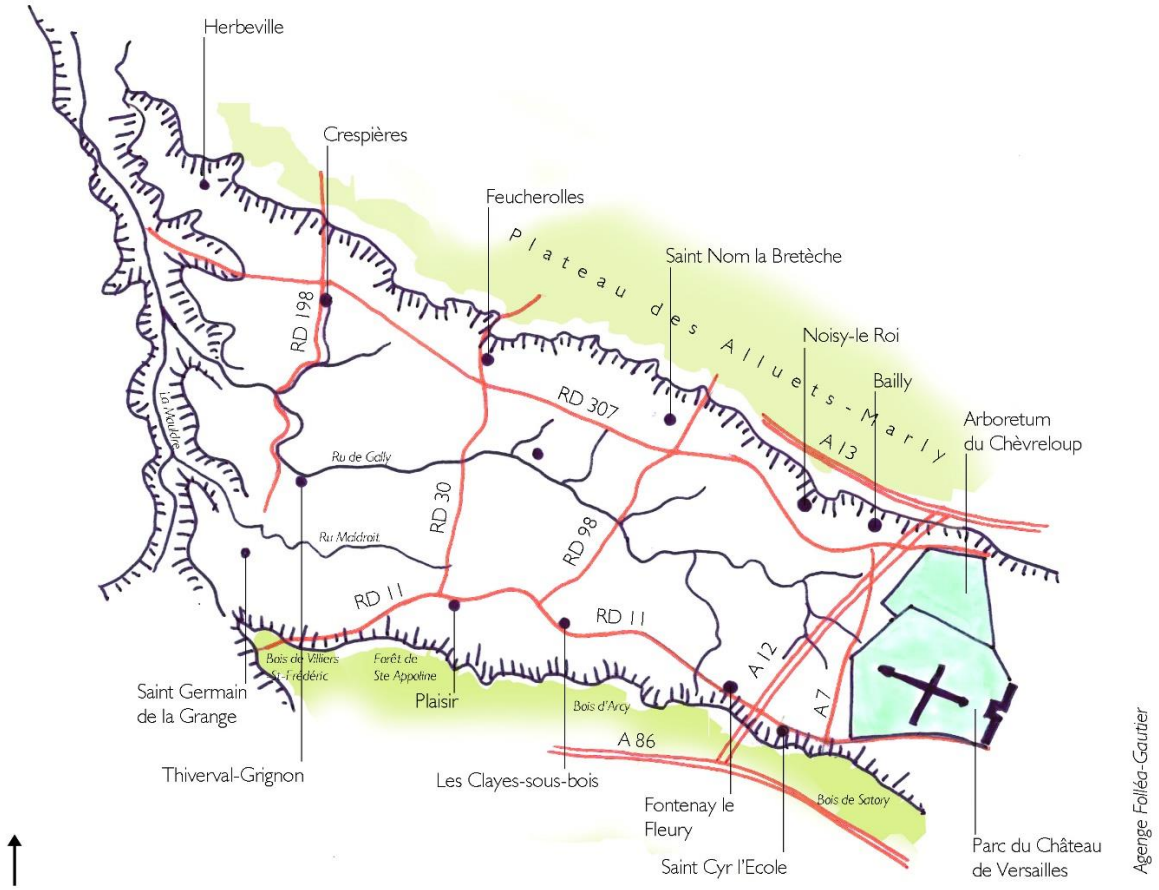
- Maintenir les activités économiques présentes sur le secteur tout en assurant une cohabitation harmonieuse avec le développement d'habitation ;
- Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle dans un secteur stratégique du territoire ;
- Préserver et développer les espaces de nature au sein du projet afin d'améliorer la qualité paysagère ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une gestion alternative des eaux pluviales.

2.4 Paysage et patrimoine

2.4.1 Un contexte entre espaces urbains et agricoles, au sein de la plaine de Versailles

L'Atlas des paysages des Yvelines délimite des unités paysagères caractéristiques du département. Le périmètre d'études est dans **« La plaine de Versailles »**. Cette unité paysagère s'étend de Versailles jusqu'au méandre de la Mauldre. Elle forme aujourd'hui **une des plus imposantes pénétrantes agricoles au sein de l'agglomération parisienne**. Cadrée par ces espaces forestiers (notamment la forêt domaniale de Marly-le-Roi, situé sur le plateau des Alluets-le-Roi), on retrouve au centre de ceux-ci **des paysages agricoles ouverts notamment le vallon du ru de Gally et de ses affluents.**





La plaine de Versailles s'allonge vers l'ouest dans la perspective du château, jusqu'à la Vallée de la Mauldre – Source : Atlas des Paysages

Les bourgs de lisières (dont Noisy-le-Roi), largement dominants, se sont calés aux marges nord et sud de la plaine de Versailles, en pied de coteaux offrant ainsi une **vue dégagée sur les espaces agricoles environnants.**



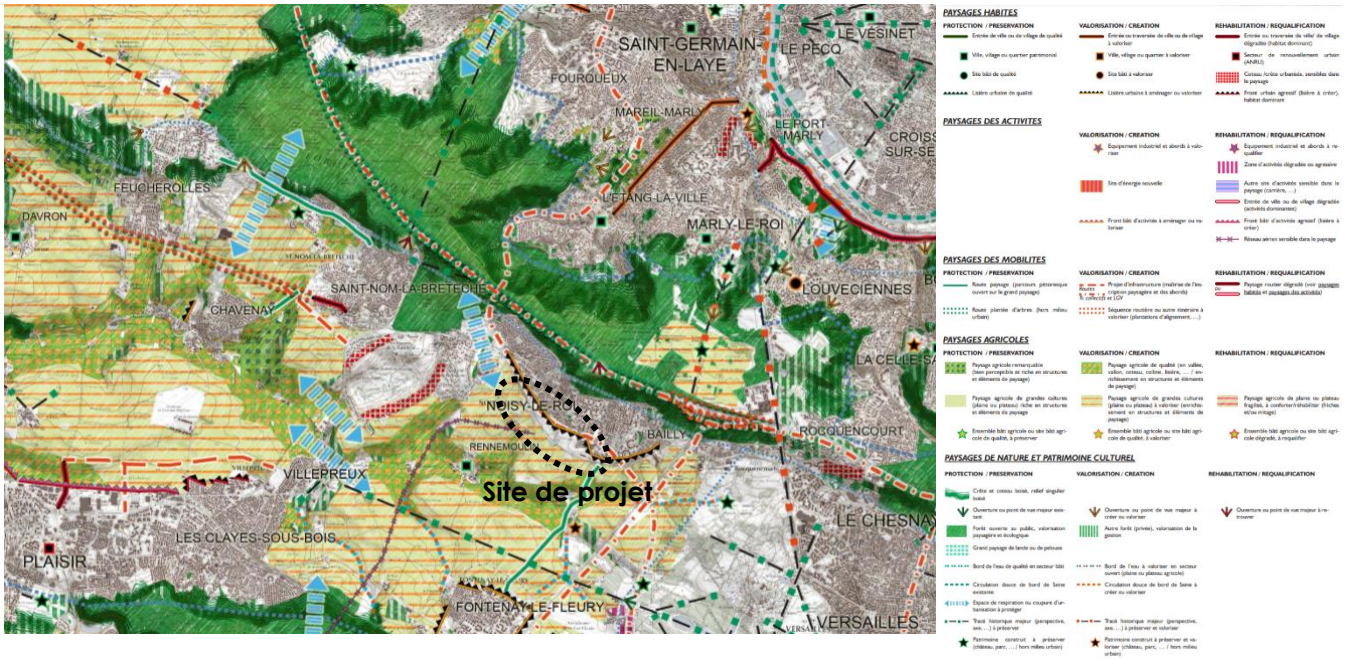
Espaces agricoles présent au sud de la commune de Noisy-le-Roi – Source : Google Streetview

De manière générale, l'atlas des paysages, à travers sa carte d'enjeux, identifie un certain nombre d'éléments paysagers à protéger ou à valoriser. Il identifie notamment :

- Un **espace de respiration ou une coupure urbaine à protéger**, situé entre la commune de Noisy-le-Roi et de Saint-Nom-La-Bretèche ;
- Une **forêt ouverte au public à valoriser** au niveau de son paysage et de sa qualité écologique, correspondant à la forêt domaniale de Marly-le-Roi.

Au niveau du secteur de projet, plusieurs éléments présentant des enjeux paysagers ont également été identifiés :

- Un **paysage agricole de grandes cultures à valoriser** (enrichissement en structure et élément de paysage) est présent à proximité immédiate du secteur de projet. Seul l'axe routier D307 sépare ces espaces agricoles du site de projet.
- Une **lisière urbaine à aménager ou à valoriser** est recensé au niveau du secteur de projet ;
- Un **projet d'infrastructure** est également identifié à proximité du secteur. L'inscription paysagère de l'infrastructure et des abords devra être maîtrisée.



Carte d'enjeux de l'atlas des paysages des Yvelines

2.4.2 Un site bien intégré au paysage, malgré un positionnement en limite d'urbanisation

En raison de sa position en limite d'urbanisation, le site présente **des paysages ouverts vers la plaine de Versailles.** Il offre des vues d'intérêts vers la plaine agricole au sud, vers le vallon du ru de Gally. Toutefois, ces espaces agricoles sont séparés du site de projet par un axe routier (D307) qui, même s'il ne créait pas de barrière visuelle entre ces deux espaces, créait une barrière physique.



Vue ouverte vers les espaces agricoles voisins du site de projet – Source : Google Streetview

Le site est actuellement occupé par **des bâtiments d'activités** (bureaux, ex-centre de tri de la poste, …) ainsi l'Etablissement d'Hébergement des Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) résidence de Maintenon, ouvert en 2018. De plus, le secteur comprend la gare de routière de Noisy-le-Roi et son parking. Le **paysage est structuré par une artère principale** : l'avenue de l'Europe, autour de laquelle viennent s'implanter les différents bâtiments. Ces bâtiments sont relativement récents (après 2008 date de création de la ZAC) et qualitatif. En effet, malgré leur volume imposant, le choix des matériaux et des couleurs rend ces constructions plutôt qualitatives.



Des constructions récentes et relativement qualitatives s'insérant dans le paysage – Source : Google Streetview



EHPAD « Résidence de Maintenon » et le parc relais de la gare routière, récent construit sur le secteur de projet – Source : Nexity

La végétation est principalement présente sur le site **sous forme d'espaces arborés au niveau de l'entrée nord du site et d'espaces en friche**. Un alignement d'arbres est également présent le long de l'avenue de l'Europe qui traverse le site. Enfin, des plantations d'arbres ont été réalisées entre les nouvelles constructions et la départementale D307. A terme, cette bande végétalisée devrait permettre de masquer la visibilité des bâtiments depuis cette route et les espaces agricoles voisins.



Alignements d'arbres présents le long de l'Avenue de l'Europe, artère principale du secteur – Source : Nexity

La situation à la limite entre espaces urbanisés et agricoles entraîne nécessairement **des enjeux importants d'intégration paysagère**, notamment en raison du caractère ouvert des paysages agricoles voisins. Toutefois, les nouvelles constructions relativement qualitatives présentent une bonne insertion, rendant le site peut visible depuis le lointain (notamment depuis les espaces agricoles).



Des espaces boisés présents, le long de la D307 permettant de limiter la visibilité du site depuis les espaces agricoles – Source : Google Streetview/GoogleMap

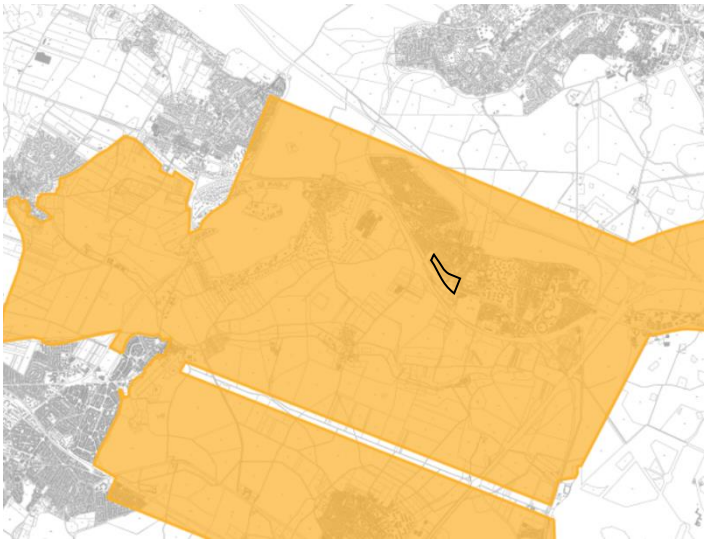
Par ailleurs, les bâtiments, situés sur le secteur de projet, sont **nettement visibles depuis la départementale D307** qui longent le site. Cependant, un effort a été fourni lors de la réalisation des bâtiments dans le cadre de la ZAC puisque des **plantations ont été réalisées entre la route et les bâtiments,** permettant à termes de réduire l'impact des constructions sur le paysage.



Quelques plantations réalisées entre la D307 et le secteur de projet contribuant à termes une amélioration de la qualité de la frange urbaine – Source : Google Streetview

2.4.3 Un site inscrit dans un secteur à forte valeur patrimoniale

Situé entre Saint-Germain-Laye et Versailles, la commune de Noisy-le-Roi s'inscrit **dans un territoire historique**. La commune comporte un patrimoine architectural, urbain et paysager, qu'il convient de préserver et mettre en valeur. Actuellement, **deux éléments de patrimoine architectural sont protégés au titre des Monuments Historiques** : le château (25 rue André-Lebourblanc) et la Porte de l'ancien château, dite Porte des Gondi. Un **site classé est également présent sur la commune : l' « Ensemble formé par la Plaine de Versailles ».**



Périmètre de protection du site inscrit au patrimoine mondiale « Palais et Parc de Versailles » -Source : atlas.patrimoines.culture.fr

Par ailleurs, l'ensemble de la commune de Noisy-le-Roi est concerné par le site inscrit au patrimoine mondial « Palais et Parc de Versailles. Elle se situe au sein de la zone tampon. Le **Domaine national de Versailles est dans le périmètre de protection** : zone d'un rayon de 5000 mètres calculé à partir de la Chambre du Roi dans le palais ; une zone complémentaire située au-delà de la première zone de part et d'autre d'une ligne droite fictive de 6000 mètres de longueur, tirée dans le prolongement du grand canal et partant de l'extrémité Ouest du bras principal de ce canal.

Le site de projet est situé à proximité **d'un Monument Historique Inscrit : le château de Noisy-le-Roi**. Situé à environ 350 m du monument, le site est donc concerné par un périmètre de protection du patrimoine, qui devrait être pris en compte dans le cadre du projet. Il faut toutefois noter **aucune covisibilité n'existe entre le site de projet et ce monument historique**. De plus, le secteur de projet est également inscrit **dans le secteur de protection du domaine national de Versailles.**



Château : Monuments inscrit situé dans le centre-ville de la commune – Source : atlas.patrimoines.culture.fr

2.4.4 2.3.4 Synthèse

Atouts	Faiblesses
> Un paysage de plaine ouverte correspondant à la Plaine de Versailles, offrant des vues d'intérêts sur les paysages agricoles voisins et le vallon du ru de Gally ; > Des bâtiments relativement récents présentant une bonne qualité architecturale ; > Un site peu visible depuis le lointain, notamment depuis les espaces agricoles voisins.	> Un positionnement en bordure d'urbanisation impliquant un traitement qualitatif de la frange urbaine ; > Des espaces végétalisés présents mais peu mis en valeur ; > Une forte visibilité depuis l'axe routier (D307) longeant le site.
Opportunités	**Menaces**
> Un projet constituant une opportunité d'amélioration de la qualité paysagère du secteur et du renforcement de la qualité de frange urbaine > La réalisation de constructions en continuité des constructions déjà réalisé s'intégrant dans la cadre paysager du site	> De nouvelles constructions pouvant venir impacter le paysage et la perception du site > Un secteur inclut dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et UNESCO dont il faudra tenir compte dans le cadre du projet

FIL DE L'EAU

En l'absence du projet, le secteur pourrait continuer à se développer en supprimant les espaces végétalisés actuellement présents dans le tissu urbain. Les nouvelles constructions, si elles ne sont pas encadrées, pourraient entraîner une dégradation des paysages et également de la frange urbaine. La visibilité du site depuis la route départementale (D307) sera maintenue. En fonction de la hauteur et des volumes, les nouvelles constructions pourraient être visibles depuis le lointain, ce qui n'est pas le cas actuellement.

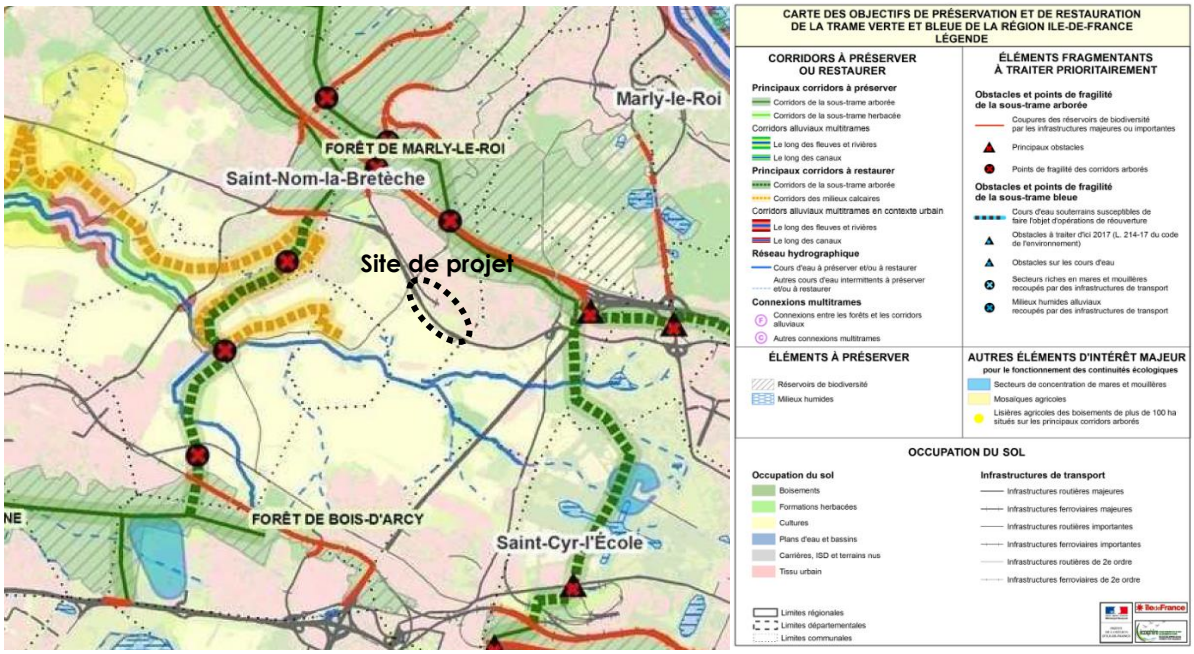
ENJEUX

- Préserver les vues ouvertes sur les espaces agricoles voisins et sur le vallon du ru de Gally ;
- Assurer l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments et se saisir de l'opportunité de créer une frange urbaine qualitative, permettant de limiter la visibilité du site depuis la départementale D307 ;
- Renforcer et améliorer la qualité de la trame végétale, contribuant à des ambiances de qualité ;
- Poursuivre les efforts en matière de qualité architecturale notamment dans le choix des couleurs, des matériaux et de la volumétrie des nouveaux bâtiments ;
- Prendre en compte le périmètre de protection des Monuments Historiques et UNESCO dans lequel se situe le secteur de projet ;

2.5 Milieux écologiques et Trame Verte et Bleue

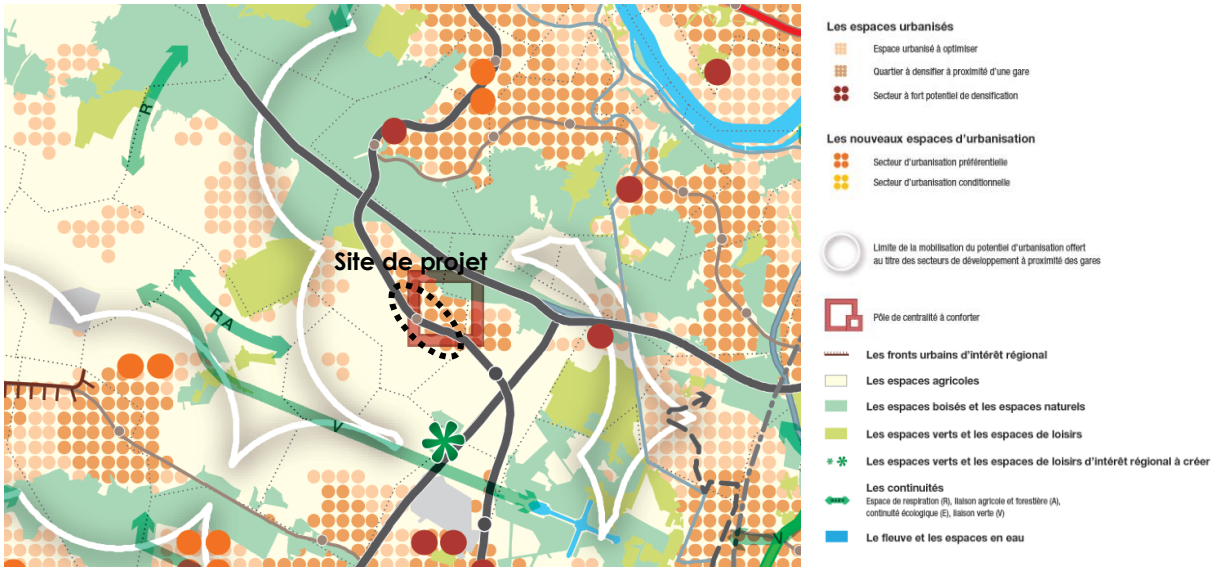
2.5.1. Des documents cadres montrant l'absence d'enjeu écologique majeur

Le site d'étude ne présente **pas d'enjeu écologique majeur au niveau de la trame régionale**. Comme indiqué dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Ile-de-France, il se trouve à plus de 1km au nord du ru de Gally, identifié comme un cours d'eau à préserver et/ou à restaurer. Le secteur est également relativement éloigné des corridors écologiques présents sur les communes voisines telles que Bailly.



Objectif de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue – Source : SRCE Ile-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) identifie, quant à lui, un **pôle de centralité à conforter** ainsi qu'un **quartier à proximité d'une gare à densifier**. Aucun élément de la Trame Verte et Bleue à protéger n'est identifié par le SDRIF.



Carte de destination générale des différentes parties du territoire – Source : SDRIF

2.5.2. Une commune présentant un patrimoine naturel riche

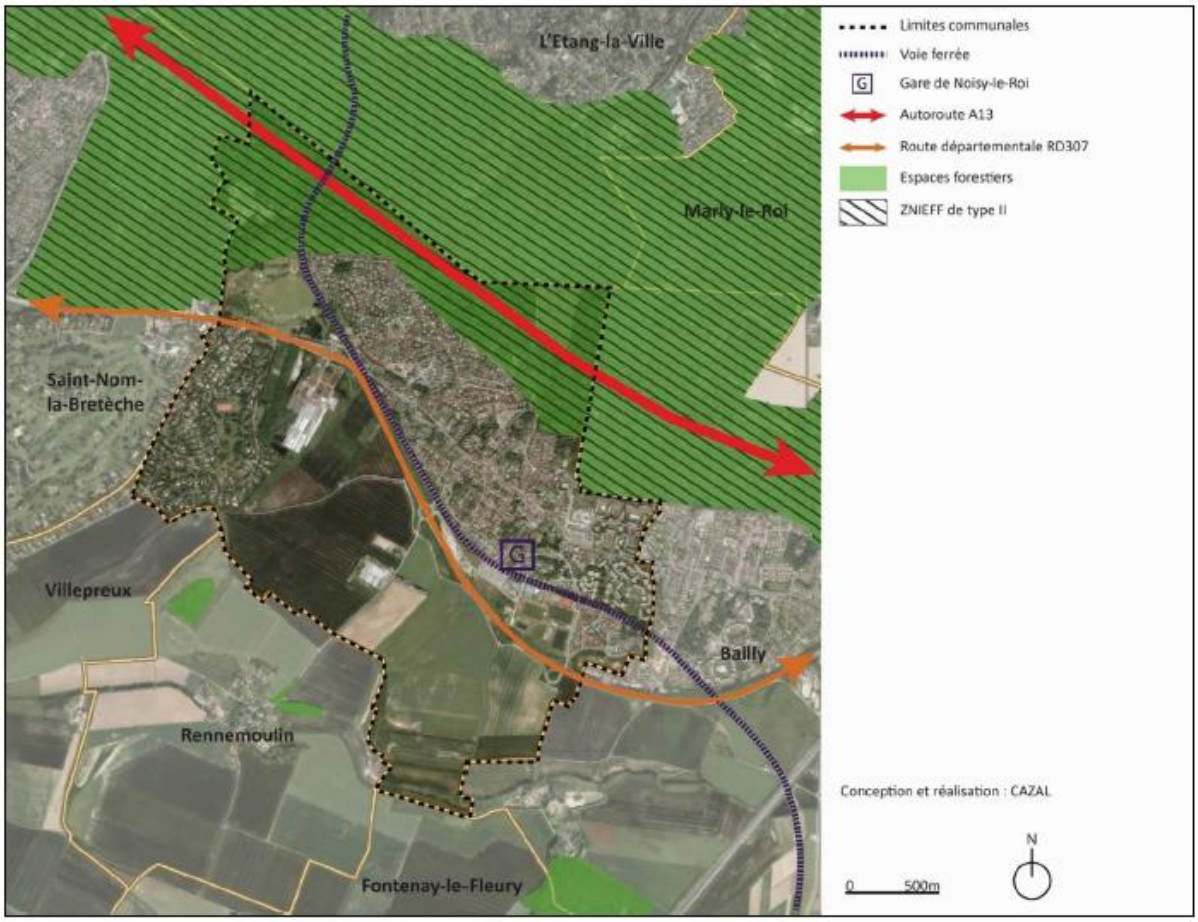
2.5.2.1. Les sites d'intérêts écologiques à l'échelle de la commune

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

Sur le territoire communal, on distingue deux ZNIEFF :

> ZNIEFF de type 1 « **Petit marais près de la gare de L'Etang-la-Ville** » située sur la commune de l'Etang-la-Ville ;

> ZNIEFF de type 2 « **Forêt de Marly** » située au sein de la commune.



Sites d'intérêts écologiques – Source : PLU de Noisy-le-Roi

2.5.2.2. Une Trame Verte et Bleue relativement riche à l'échelle de la commune

La trame Verte de Noisy-le-Roi est constituée de plusieurs sous-trame :

> La **sous-trame arborée** qui comprend les forêts, les bois et les parcs ainsi que les alignements d'arbres. Cette sous-trame accueille de nombreuses espèces dont certaines sont déterminante dans l'inventaire ZNIEFF. On retrouve ainsi :

- Des espèces floristiques : la parisette, des fougères femelles, des chênes pédonculés, … ;
- Des mammifères : des chevreuils ;
- Des amphibiens : rainettes vertes ;
- Des oiseaux : bouvreuil pivoine, pic vert, chouette hulotte ;

- Des chiroptères : Murin de Natterer.

> La **sous-trame herbacée** qui se constitue exclusivement des prairies et des bandes herbacées. Cette sous-trame accueille de nombreuses espèces dont certaines sont déterminantes dans l'inventaire ZNIEFF. On retrouve ainsi :

- Des espèces floristiques : la renoncule rampante, le cirse des champs, la cardamine des près ;
- Des mammifères terrestres : hérisson d'Europe ;
- Des reptiles : lézard des souches ;
- Des insectes : machaon.

> La **sous-trame agricole** qui correspond aux parcelles agricoles. Cette sous-trame accueille de nombreuses espèces notamment de rapaces tels que le busard cendré, le busard Saint-Martin et le bruyant proyer.

Ces différents espaces sont un atout pour la commune. Ils forment **des espaces naturels ou semi-naturels favorables aux continuités écologiques**. De plus, ils contribuent à la préservation de la faune et la flore locales. Différentes composantes viennent constituer la Trame Verte et Bleue communale : les espaces forestiers, les espaces verts urbains, les alignements d'arbres, les prairies et bandes herbacées, les cœurs d'îlots des zones pavillonnaires et les espaces agricoles.

Les espaces forestiers

On recense plusieurs espaces boisés sur le territoire communal. Le plus important est la partie sud de la **forêt domaniale de Marly-le-Roi**, situé au nord du secteur. D'une superficie 1 749 hectares, elle constitue un **important réservoir de biodiversité** et offre aux habitants un espace multifonctionnel permettant la **pratique d'activités de loisirs** (randonnée, vélo, …). Cet espace forestier est traversé d'est en ouest par l'A13 et du nord au sud par une ligne de chemin de fer. Ces infrastructures de transports entraînent des impacts négatifs pour la biodiversité notamment créant une **fragmentation des milieux naturels**.

Les espaces verts urbains

D'autres espaces verts viennent compléter la trame verte arborée de Noisy-le-Roi. Il s'agit des espaces verts urbains. Ce sont des **espaces verts de type bois ou bosquets en milieu urbain** comme par exemple le Parc de la Roseraie. Ce parc, de 7 193 m² situé à proximité du château, est un atout pour la trame verte urbaine de la commune, d'autant plus qu'il est situé au sein d'un tissu urbain dense.



Parc de la Roseraie – Source : Noisyleroi.fr

Les alignements d'arbres

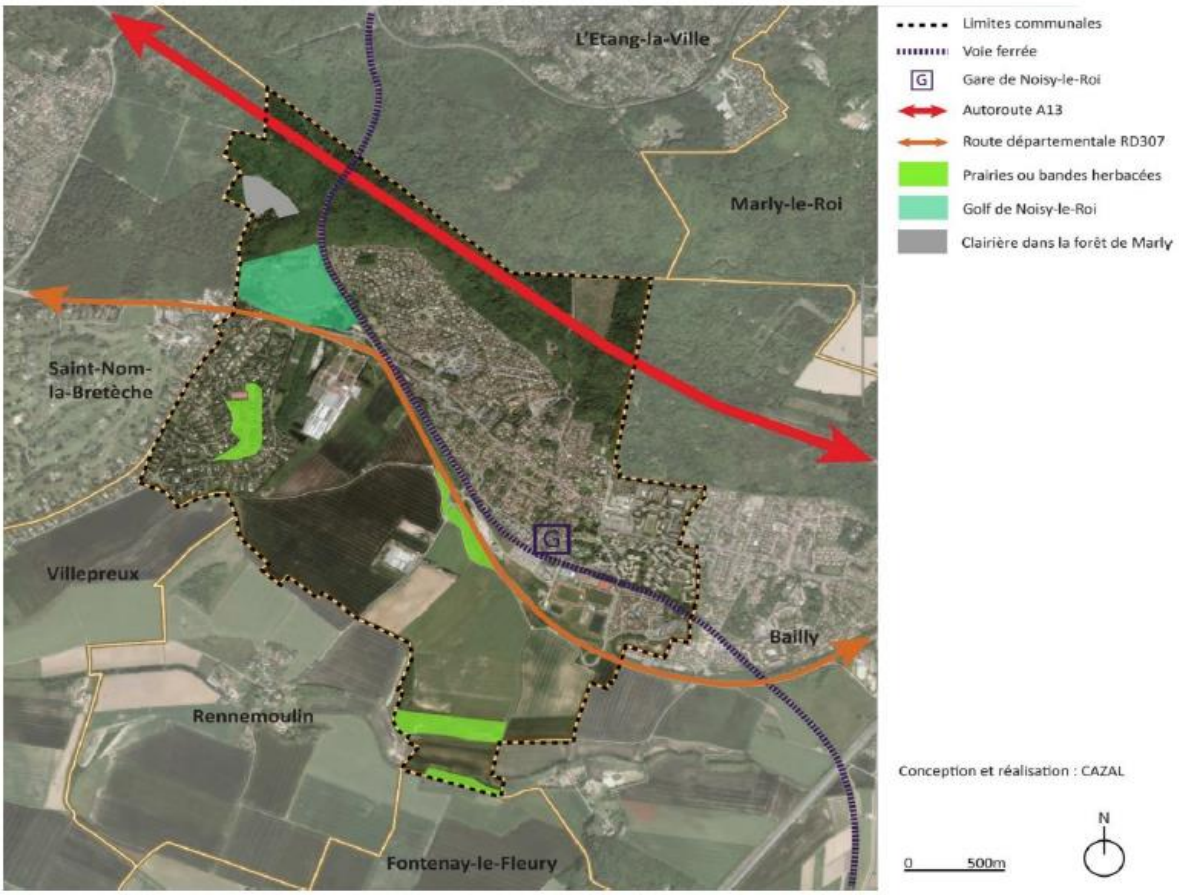
Un certain nombre d'alignements d'arbres sont présents sur la commune. Ces alignements d'arbres participent à la trame boisée. Ils présentent un **intérêt paysager et écologique**, notamment en raison de leur rôle d'espaces relais pour la faune urbaine. Ces alignements d'arbres sont **principalement présents le long des voies de circulation**. Toutefois, d'autres alignements, entre alignements d'arbres et bosquets, sont présents sur le territoire. Il s'agit de **grands arbres alignés dans les espaces des habitats collectifs**. Ils participent aussi à la trame verte arborée et permettent le déplacement de la faune. Ces alignements sont directement connectés avec le talus de la SCNF, fortement végétalisé. En effet, cette **végétalisation abondante aux abords des voies ferrées** permet de maintenir des continuités écologiques et de limiter l'effet de coupure du chemin de fer permettant ainsi de faciliter les déplacements de la faune.

Les prairies et bandes herbacées

Les **prairies et bandes herbacées** participent à la trame verte locale puisque la sous-trame herbacée permet le maintien de plusieurs types d'habitat. Ces espaces peuvent jouer **le rôle de relais facilitant les déplacements de la faune**. Les quelques bandes herbacées présentes aux abords de la RD307 sont un atout pour la commune. En effet, cet axe routier majeur traverse la commune et la coupe en deux. Les pelouses, présentes le long de cet axe, permettent alors d'atténuer l'effet de coupure de cette infrastructure.

On retrouve aussi des **bandes enherbées dans l'espace agricole**. Elles constituent des zones tampons entre les parcelles de grandes cultures et participent donc au maintien de certaines espèces faunistiques et de leur habitat.

Enfin, au niveau de la forêt de Marly, des pelouses sont également présentes sous forme de **clairières au sein de l'espace boisé**.



Sous-trame herbacée de la Trame Verte et Bleue de Noisy-le-Roi – Source : PLU de Noisy-le-Roi

Les cœurs d'îlots des zones pavillonnaires

L'espace urbain de la commune de Noisy-le-Roi est dominé par la présence d'habitations individuelles. En effet, sur les 194,01 hectares d'espaces construits artificialisés, correspondant à l'espace urbain, 110, 89 hectares sont occupés par des logements individuels, soit environ 57% (Chiffre du MOS de 2017).

Ces espaces privés ne sont pas négligeables puisqu'il s'agit de parcelles composées de maisons individuelles et de jardins de taille plus ou moins importante. Les espaces d'habitat collectif sont aussi un atout puisqu'ils sont généralement **très arborés en pied d'immeuble**. Ces **jardins sont importants dans la trame verte locale** puisqu'ils ont un rôle d'espaces relais.

Les terres agricoles

La commune de Noisy-le-Roi dispose de **nombreuses terres agricoles**. Ces terres agricoles sont principalement de grandes cultures situées au sud de la commune.

L'étude portant sur « la restauration et la valorisation pédagogique des trames vertes, des espaces biologiques remarquables et des espaces en friche » indique qu'il s'agit principalement des parcelles de grandes tailles (6 à 8 hectares) qui ne **présentent aucun support de biodiversité.** Il est à noter la présence de quelques mosaïques agricoles. Il s'agit de parcelles agricoles dont une partie de l'espace (plus ou moins 10%) n'est pas cultivée.

Les espaces agricoles abritent **une diversité d'éléments semi-naturels qui contribuent au bon fonctionnement des continuités écologiques**.

2.5.3. Des enjeux écologiques relativement limités sur le site

Le secteur ne se situe **pas au sein de zones d'inventaire et/ou de protection**. En effet, aucune zone Natura 2000 n'est présente sur le territoire communal de Noisy-le-Roi et la plus proche se situe à environ 7 km de la commune et du site d'étude (ZPS Etang de Saint Quentin en Yvelines).



Localisation du site Natura 2000 – Source : Géoportail

Concernant les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), plusieurs sont présentes sur ou à proximité de la commune :

- ZNIEFF de type 1 « **Petit marais près de la gare de L'Etang-la-Ville** » situé sur la commune de l'Etang-la-Ville ;
- ZNIEFF de type 2 **« Forêt de Marly** » situé au sein de la commune.

Il faut noter qu'aucune de ces ZNIEFF n'est située au niveau du secteur de projet et qu'il en est séparé par l'enveloppe urbaine de la commune.



ZNIEFF de type 1 « Petit marais près de la gare de L'Etang-la-Ville » (à gauche) et ZNIEFF de type 2 « Forêt de Marly » (à droite) – Source : Géoportail

Aucune zone humide n'a été repérée sur le site. Des enveloppes de prélocalisation de zones humides ont été identifiées par la DRIEE, au nord du site, le long de la départementale D307.



Enveloppes de prélocalisation des zones humides – Source : DRIEE

Des inventaires pédologiques et floristiques ont été réalisés en 2020 par le bureau d'études spécialisé Aliséa.

Aucun sol de zone humide n'a été constaté dans les 10 sondages réalisés au sein de la zone d'étude. Bien que les refus de tarière aient été très fréquents du fait de l'importante artificialisation du site sur certains secteurs, il est possible d'affirmer que le sol en présence n'est pas déterminant de zone humide.

A noter, l'existence d'un sondage et d'une zone déterminante de quelques mètres carrés en limite de la zone d'étude liée à une résurgence naturelle ou artificielle.

➔ **Du point de vue pédologique, la zone d'étude ne peut être considérée comme une zone humide.**



L'inventaire floristique conclu que sur l'ensemble des 85 espèces végétales recensées en 2020, 4 sont déterminantes de zone humide. Cependant, aucune de ces espèces ne se retrouve en situation de recouvrement supérieure à 50% au droit des sondages. Il convient toutefois de noter la présence de quelques saules en limite de la zone d'étude.

➔ **Du point de vue de la flore, la zone d'étude ne peut être considérée comme une zone humide.**

Le secteur de projet n'intercepte pas de secteur identifié comme des réservoirs de biodiversité ou des composantes majeures de la Trame Verte et Bleue noisséenne telle que la forêt domaniale de Marly-le-Roi. Le site comporte toutefois des éléments naturels ou semi-naturels favorables à la biodiversité ordinaire de la commune. Ainsi, plusieurs éléments participant à la trame verte urbaine sont présents au niveau du site de projet :

- Des **espaces boisés** au niveau de l'entrée nord du site ;
- Des **talus végétalisés le long de la voie ferrée** qui longent le secteur de projet ;
- Des **espaces laissés en friche** pouvant accueillir une richesse floristique et faunistique ;
- Des **plantations d'arbres et des espaces engazonnés** au niveau des bâtiments et du parking relais de la gare ;
- Un **alignement d'arbres** le long de l'avenue de l'Europe.

Par ailleurs, le site est encerclé par la D307 au nord et la voie ferrée au sud. Ces deux infrastructures de transports peuvent créer **une rupture dans le réseau écologique** limitant les échanges écologiques entre le site de projet et les espaces voisins (centre-ville de Noisy-le-Roi, …).

2.5.4. Synthèse

Atouts	Faiblesses
> Un site relativement éloigné des espaces d'intérêt écologiques majeur ; > Des espaces en friches pouvant présenter un intérêt pour la biodiversité.	> Une partie du site urbanisée relativement peu accueillante pour la biodiversité (peu de végétation, espaces minéraux, …) ; > Des infrastructures routières et ferroviaires entraînant une coupure dans le réseau écologique ; > Des espaces agricoles au sud, peu propices au développement de la biodiversité.
Opportunités	**Menaces**
> Une opportunité de développer la biodiversité grâce au projet en diversifiant les strates et les espèces végétales	> Un développement pouvant réduire fortement les espaces végétalisés présent au niveau secteur

FIL DE L'EAU

Les milieux naturels existants perdureront. Les terrains actuellement non construits devraient continuer à s'enfricher. Les différents milieux (boisés, ouverts) présents au sein du secteur sont préservés, avec leur cortège d'espèces associées. La végétation spontanée, présente sur le site, va continuer de se développer au gré de l'entretien des espaces. Aucune opération d'aménagement en faveur de la biodiversité ne vient remettre en cause ces dynamiques spontanées, et les espèces invasives poursuivent potentiellement leur développement.

ENJEUX

- Assurer le maintien de milieux écologiques favorables aux espèces protégées en présence que sont notamment la lisière boisée et les espaces de friches
- Développer la biodiversité au sein du secteur de projet en diversifiant les strates et les espèces végétales

2.6 Gestion de l'eau

2.6.1 Des documents encadrant la gestion de l'eau

2.6.1.1 Le SDAGE Seine Normandie 2022 – 2027

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) fixe les orientations fondamentales permettant d'assurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, détermine les objectifs associés aux différents milieux aquatiques à l'échelle du bassin Seine-Normandie.

Le SDAGE a été adopté par le comité de bassin (qui rassemble des représentants des usagers, des associations, des collectivités et de l'Etat) le 23 mars 2022 pour la période 2022-2027. L'arrêté portant approbation du SDAGE 2022-2027 a été publié le 6 avril 2022 au journal officiel.

Le SDAGE définit 5 orientations fondamentales, déclinées en orientations, elles-mêmes déclinées en dispositions :

- Orientation fondamentale 1 – Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation fondamentale 2 – Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages en eau potable
- Orientation fondamentale 3 – Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- Orientation fondamentale 4 – Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique
- Orientation fondamentale 5 – Protéger et restaurer la mer et le littoral

2.6.1.2 Le SAGE de la Mauldre

Le bassin versant de la Mauldre est situé dans le Département des Yvelines, en région Ile-de-France, sur le bassin hydrographique Seine-Normandie. Il s'étend sur 403 km2, comprend 66 communes réparties dans 5 intercommunalités, pour 413 000 habitants.

Mis en révision en 2011, le SAGE de la Mauldre a été approuvé par arrêté préfectoral du 10 août 2015. Il décline 5 principaux enjeux, qui sont les suivants :

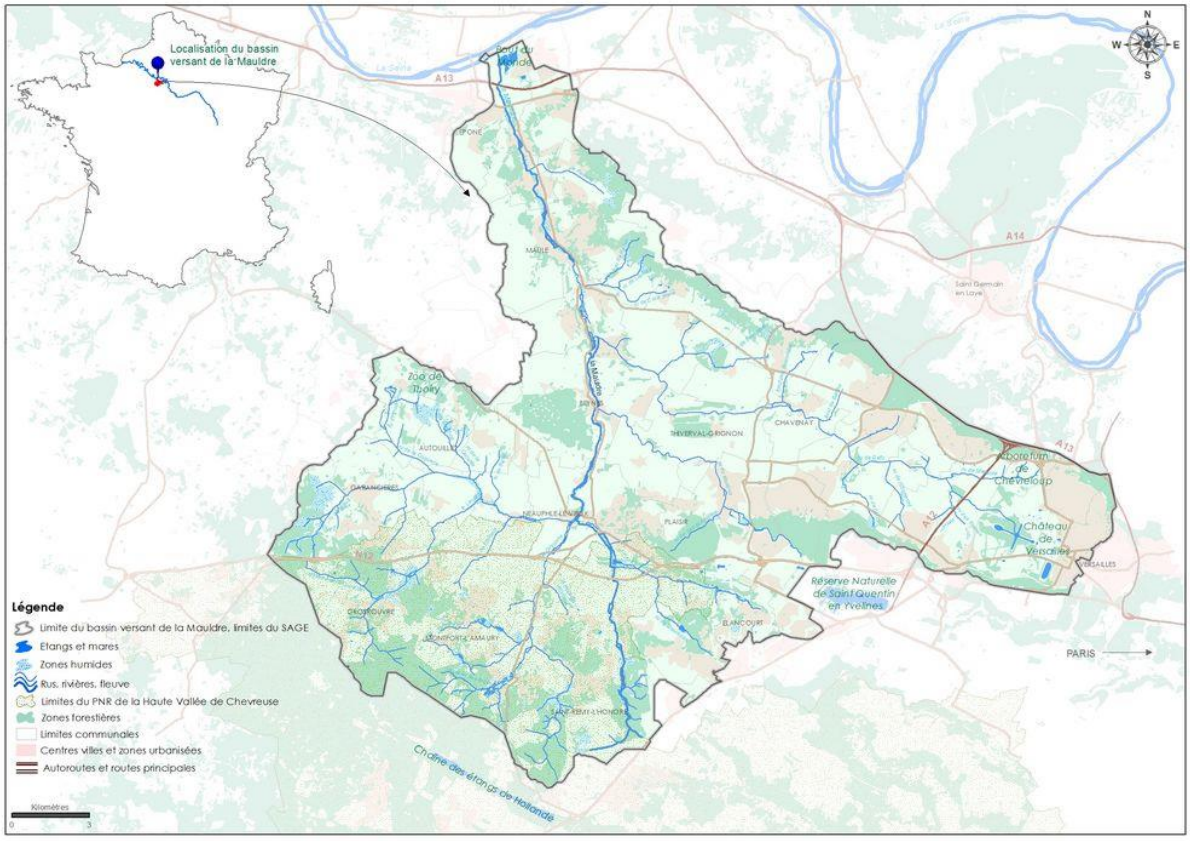
> Enjeu n°1 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du SAGE ;

> Enjeu n°2 : Restaurer la qualité des milieux aquatiques superficiels ;

> Enjeu n°3 : Préserver la ressource en eau souterraine ;

> Enjeu n°4 : Prévenir et gérer le risque d'inondation ;

> Enjeu n°5 : Valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau.



Présentation du bassin versant de la Mauldre – Source : http ://www.mauldre.fr

2.6.2 Une gestion de l'eau potable relativement performante

2.6.2.1 Une gestion de l'eau déléguée à un syndicat

La compétence de production, d'alimentation et de traitement de l'eau est **une compétence de Versailles Grand Parc**. Il a délégué cette compétence à deux syndicats de traitement : le Syndicat Mixte pour la Gestion du Service des Eaux de Versailles et de Saint-Cloud (SMG-SEVESC) et le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF). Les eaux potables de la commune de Noisy-le-Roi sont gérés **par le SMG-SEVESC**, **via l'établissement territorial en charge de la production et de la distribution de l'eau potable : Aquavesc.**

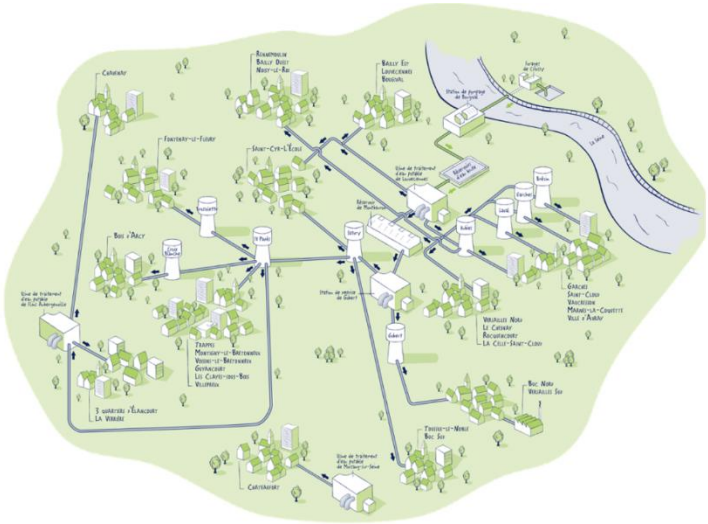


Schéma du réseau d'assainissement SMG-SVESC – Source : https://www.eauxseineouest.fr

L'eau potable distribué sur la commune de Noisy-le-Roi est **prélevée dans la nappe d'eau souterraine de Croissy-sur-Seine**, dans la craie fissurée, sous les alluvions de la Seine. Le captage de l'eau se fait grâce 11 forages, de 30 à 60 mètres de profondeur. Elle est ensuite acheminée à **l'usine de Louveciennes**, où elle subit plusieurs traitements. L'usine de Louveciennes est équipée, depuis février 2017, d'une unité de décarbonatation collective. Ce procédé innovant a permis d'adoucir l'eau en réduisant significativement la présence de

calcaire. L'eau traitée est ensuite transportée jusqu'aux réservoirs de stockage avant de parvenir aux robinets. Le réseau comprend plusieurs bassins de stockage (bassin des Deux Portes à Marly-le-Roi et les bassins de Louveciennes) et 36 châteaux d'eaux et réservoirs enterrés pour la distribution de l'eau potable. A noter, que **la commune de Noisy-le-Roi ne possède pas sur son territoire de réservoir.** Ils sont localisés sur les communes de Louveciennes et de Marly-le-Roi.

L'usine de production d'eau potable de Louveciennes produit en moyenne **100 000 m³ d'eau par jour pour 520 000 habitants**, alors que sa capacité maximale est de près de 120 000 m³. Elle présente donc une marge de production, permettant d'assurer une grande sécurité d'alimentation.

2.6.2.2 Une eau potable de bonne qualité distribuée sur la commune

D'après les données de l'Agence Régional de la Santé (ARS), l'eau distribuée sur la commune de Noisy-le-Roi est de **bonne qualité**. En effet, que ce soient les paramètres bactériologiques ou chimiques, les analyses réalisées ont permis de montrer que **l'eau potable est conforme aux valeurs limites réglementaires.**

Le rendement du réseau d'eau potable est d'environ 91.81% en 2020. Il s'agit d'un **bon rendement révélateur d'un bon état global du réseau et d'une exploitation maîtrisée**. Les pertes en réseau sont de 6,63 m3/km/j.

2.6.2.3 Des consommations d'eau potable en baisse

A l'échelle du territoire couvert par le syndicat, il est noté une baisse de la consommation d'eau potable entre 2015 et 2016, avec 732 937 m³.

A l'échelle de la commune, la consommation annuelle des abonnés est d'environ 500 000 m³. La consommation moyenne représente 169 litres d'eau par famille et par jour.

Volumes consommés autorisés (m³) – périmètre hors communes avenant 4

Désignation	2015 (en m³)	2016 (en m³)
Volumes facturés (E)	21 415 832	20 762 444
Volumes sans comptage (F)	319 955	303 073
Volumes de service (G)	15 120	22 803
Volume dégrevés (H)	96 759	26 409
Total des volumes consommés autorisés I= (E+F+G+H)	**21 847 666**	**21 114 729**

Source : Rapport annuel du président sur le prix et la qualité du service 2016 du SMG-SEVESC

2.6.3 Un traitement des eaux usées performant

De même que pour la gestion de l'eau potable, la compétence d'assainissement des eaux usées a été déléguée **au Syndicat Mixte pour la Gestion du Service des Eaux de Versailles et de Saint-Cloud (SMG-SEVESC).** Les eaux usées sont gérées par ce syndicat, via l'établissement territorial en charge de la collecte, du transport et de l'assainissement des eaux usées et pluviales de la plaine de Versailles : **HYDREAULYS.**

2.6.3.1 Le réseau d'assainissement

La commune est équipée **d'un réseau séparatif d'assainissement** (eaux pluviales/ eaux usées) en bon état. A ce jour, aucune habitation n'est en assainissement autonome, mise à part

l'activité horticole située à l'est du Domaine de la Tuilerie et le hameau du Haut du Pavé, le long de la D161, hors agglomération en direction de Rennemoulin. La totalité du réseau représente un linéaire global d'environ 31500 ml, réparti de la façon suivante :

> 44% d'ouvrages d'eaux pluviales, soit 13 800 mètres linéaires (ml) ;
> 56% d'ouvrages d'eaux usées, soit 17 700 mètres linéaires (ml).

2.6.3.2 Le traitement des eaux usées

Les eaux usées et pluviales des communes adhérant au syndicat sont ainsi collectées et acheminées via un réseau de collecteurs jusqu'à **la station d'épuration Val de Gally à Villepreux**. Sur l'ensemble du territoire géré par ce syndicat en 2020, **le traitement des eaux usées représentait 17 millions de m³ d'eau assainie.**

L'usine de Villepreux traite les eaux usées et pluviales de 4 communes de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, dont la commune de Noisy-le-Roi. Le système d'assainissement a été jugé non conforme plusieurs années de suite ce qui a abouti, en février 2018, à un arrêté préfectoral de mise en demeure enjoignant le syndicat à procéder aux travaux de mise en conformité du système d'assainissement vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Toutes les actions ont été engagées et des travaux sont prévus courant 2022, pour un budget de 1,5 millions d'Euros.

Sa capacité de traitement est **de 45 000 EH pour une taille d'agglomération de 33 260 EH** en 2018, soit 73,9% de sa capacité.

2.6.3.3 La gestion des eaux pluviales

L'évacuation des gros débits des eaux pluviales, par temps de pluie, est assurée par quatre dispositifs principaux, débouchant sur le ru de Gally :

> Collecteur Chemin du Golf,
> Fossé, près du chemin de Chaponval,
> Fossé, près de la « Butte de Paris »,
> Collecteur Ø 800 (intercommunal), route de Fontenay.

En bordure sud de la commune, dans le cadre de l'élargissement de la RD307, des bassins de retenue sont réalisés afin d'écrêter les rejets et d'éviter les crues du ru de Gally. Ces ouvrages sont équipés de dispositifs anti-polluants.

2.6.4 Synthèse

Atouts	Faiblesses
> Bonne qualité de l'eau potable distribuée sur la commune > Dynamique de réduction des consommations d'eau potable à l'échelle du syndicat > Présence de nombreux espaces perméables permettant une infiltration directe des eaux pluviales	> Une station d'épuration se rapprochant des limites de capacités ;
Opportunités	**Menaces**
> Une possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif communal contribuant à limiter les risques de pollutions accidentelles	> Une augmentation de l'imperméabilisation des sols limitant l'infiltration directe des eaux pluviales

> Possibilité de mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales dans le cadre du projet > Possibilité d'imaginer une récupération des eaux pluviales permettant la poursuite de la réduction des consommations d'eau potable > Des capacités suffisantes (assainissement /eau potable) pour répondre aux besoins des nouveaux habitants et activités	> Une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement liée à l'arrivée d'une nouvelle population et activités

FIL DE L'EAU

En l'absence de projet, les besoins en matière d'eau potable et d'assainissement devraient être relativement similaires, voire en légère baisse. La dynamique de réduction des consommations d'eau potable se poursuit, en lien avec les baisses observées depuis ces dernières années, néanmoins sans engagement particulier en faveur de la récupération des eaux pluviales. Les espaces actuellement perméables, situés au sein du secteur, pourraient être maintenus permettant ainsi d'assurer une infiltration directe des eaux pluviales.

ENJEUX

- Assurer la préservation de la ressource en eau sur le site d'étude en prévenant les risques de pollution, en favorisant les écoulements naturels des eaux pluviales, etc.
- Favoriser le raccordement au réseau d'assainissement collectif
- Poursuivre la dynamique de réduction des consommations en eau potable
- Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales en limitant tout risque de ruissellement et pollution des eaux souterraines

2.7 Risques et nuisances

2.7.1 Des risques naturels quasiment inexistants

De manière générale, la commune de Noisy-le-Roi est **faiblement impactée par les risques naturels** : absence de risque d'inondation par débordement, quelques secteurs concernés par des risques de remontées de nappes et aucune cavité souterraines présentes sur le territoire communal. Les principaux risques naturels sont liés à **l'aléa retrait-gonflement des argiles** et à la forêt de Marly-le-Roi qui engendre **un risque lié au feu de forêt**. Il faut toutefois noter que la commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles.

Type	Début le	Fin le	Arrêté	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	18/10/2007	25/10/2007
	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
	01/01/2006	31/03/2006	18/04/2008	23/04/2008

Le site de la ZAC Montgolfier n'est pas soumis à des risques naturels. En effet, aucun risque d'inondation (par débordement/ par remontée de nappes) n'est identifié au niveau du secteur. Par ailleurs, les **risques de mouvements de terrain sont relativement faibles**. Aucun mouvement de terrain ni cavité souterraine n'est recensé. Toutefois**, l'aléa retrait-gonflement des argiles est fort** au niveau du secteur de projet. Enfin, le site s'inscrit dans une zone de sismicité faible (zone 1).

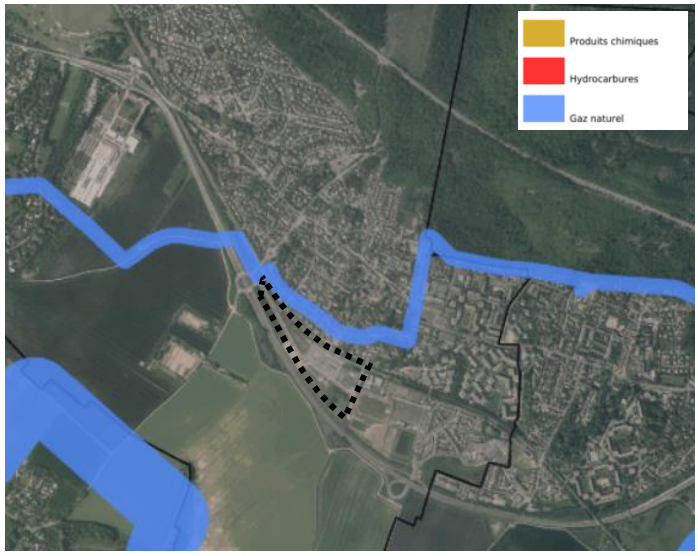


Aléa retrait-gonflement des argiles sur le site de la ZAC Montgolfier – Source : georisques.gouv.fr

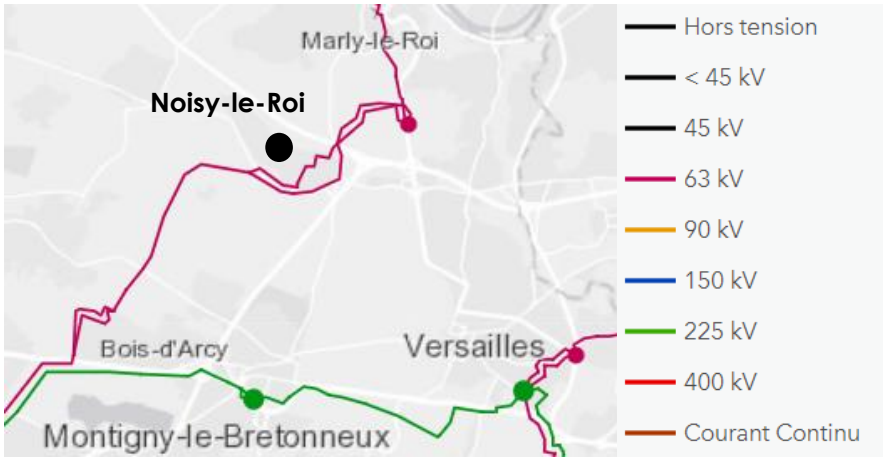
2.7.2 Des risques technologiques relativement limités

Les risques technologiques sont peu présents sur la commune de Noisy-le-Roi. En effet, on ne recense **aucun établissement classé SEVESO** (Seuil Haut ou Bas), qui pourrait engendrer un risque industriel majeur. De plus, **aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** n'est présente sur la commune. La plus proche étant situé sur la commune voisine de Bailly.

Le territoire est soumis **aux risques de transports de matières dangereuses liés à la présence d'une canalisation de gaz**. Cette canalisation, qui traversent la commune, longe le nord du site de la ZAC. De plus, la **départementale D307**, axe routier relativement important longeant le site, est susceptible d'accueillir du transport de matières dangereuses et donc de soumettre le site à ce risque.



Canalisations de gaz présentes sur le territoire – Source : georisques.gouv.fr



Lignes hautes tension présentes sur le territoire – Source : rte-france.com

Les lignes électriques haute-tension sont peu présentes sur la commune. En effet, seulement **2 lignes hautes tensions traversent la commune** au sud de la zone urbaine. Même si ces lignes ne traversent pas la ZAC Montgolfiers, **elles sont situées à proximité et visibles depuis celles-ci.**



Lignes hautes tension, visible depuis le site de projet – Source : Google Streetview

2.7.3 Des pollutions des sols potentielles présentes sur le site projet

Quoique modérées, des pollutions des sols sont répertoriées au sein de la commune et du secteur de projet. Il faut noter qu'aucune pollution avérée n'a été identifiée sur la commune de Noisy-le-Roi, puisqu'aucun site BASOL (source de pollutions avérées) n'est recensé. Cependant, **plusieurs sites ou sols potentiellement ou anciennement (BASIAS) ont été relevés** sur le territoire communal.

Nom de la société	Etat d'occupation du site
Société SECMA	En activité
CHAVASSUS (S. A des établissements F. CHAVASSUS)	Ne sait pas
BEE CHEMICAL S.A.R. L	Ne sait pas
PRESS'N LAV	En activité
SHELL (S.A. DES PETROLES) et BERTI ROLAND (S.A.R.L.)	En activité
FLEURDORGE (S.A.R.L.), anc. S.A.R.L. INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE D'APPLICATIONS MECANIQUES (SICAM), anc. S.A.R.L. ESNOR, anc. SOCIETE STANDARD COMMERCIAL	Ne sait pas
Station-Service ESSO	Ne sait pas
SOC	Ne sait pas
CHANTIER MICHEL S.A.R.L.	En activité
UNIBETON	En activité

Sites/sols potentiellement ou anciennement pollués présents sur la commune de Noisy-le-Roi – Source : georisques.gouv.fr

Le site de projet est concerné par **un seul site BASIAS, celui de la société Unibeton**, qui assure la production et la livraison de béton et deux autres sont à proximité. D'après la fiche de ce site, la société est toujours en activité.



Site BASIAS présent sur le secteur de projet - Source : georisques.gouv.fr

L'étude historique et documentaire de pollution des sols de septembre 2019 (ADIM et VINCI Immobilier) a montré que le terrain d'étude présente peu de risque de contamination des sols.

Selon l'étude, historiquement, le site n'a jamais fait l'objet de construction et correspond à des parcelles agricoles depuis au moins 1933.

Au droit de la parcelle au NO du parking, une ancienne activité BASIAS ICPE de stockage de terre en lien avec l'activité d'une centrale à béton a été identifiée. Le site présente de plus des risques faibles de contamination essentiellement dus à l'éventuelle présence de remblais et/ou des terrains remaniés et en lien avec la circulation / stationnement et alimentation en d'engins. Ces terrains peuvent donc présenter des contaminations en HCT et HAP, ainsi qu'en métaux lourds.

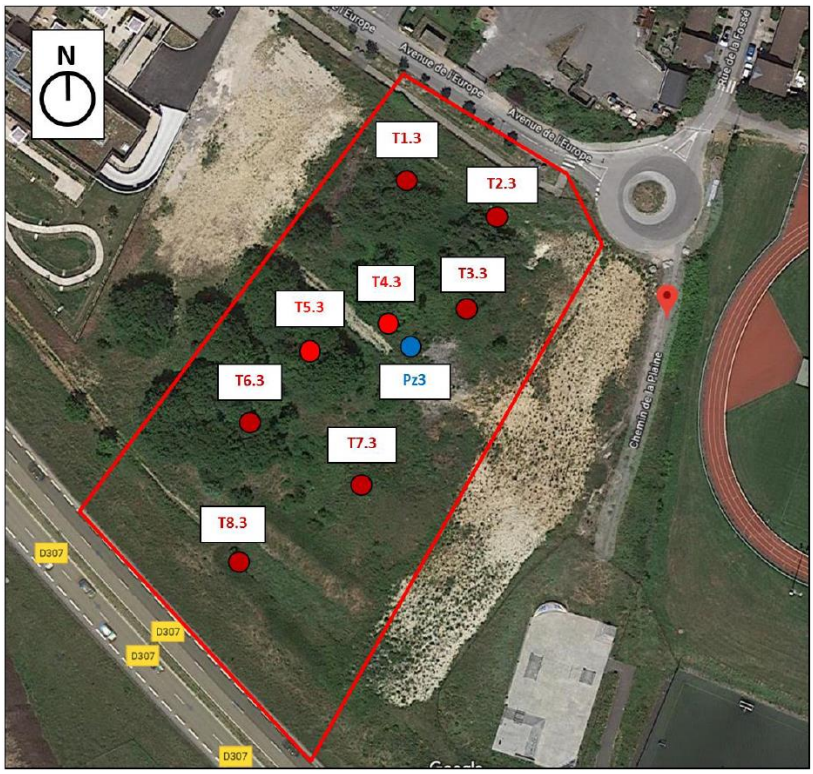
Afin de déterminer plus précisément la qualité des sols, des investigations ont été réalisées. 18 sondages jusqu'à 4 mètres de profondeur maximum ont été nécessaires pour caractériser les différentes zones du projet.



Localisation des investigations réalisées sur la parcelle au NO du parking – Source : Etude de pollution des sols – ADIM et VINCI Immobilier 2019



Localisation des investigations réalisées sur la parcelle au sud du parking – Source : Etude de pollution des sols – ADIM et VINCI Immobilier 2019



Localisation des investigations réalisées la parcelle en friche au sud-est du site – Source : Etude de pollution des sols – ADIM et VINCI Immobilier 2019

Aucun indice organoleptique ni de matériau anthropique n'ont été mis en évidence lors de la réalisation des sondages.

Les résultats d'analyses ont mis en évidence l'absence de contamination significative en substances organiques et en métaux sur le site. Le terrain naturel est de très bonne qualité chimique. Sur la parcelle en friche au sud-est du site, de faibles teneurs en HCT ont toutefois été observées sur 3 échantillons et en HAP sur 5 échantillons, concernant les sols superficiels et sous-jacents. L'étude précise que ces teneurs faibles n'auront pas d'impact sur le projet.

L'étude conclut qu'au regard des informations, l'état actuel du site est compatible avec le projet d'implantation de logements.

Toutefois, dans le cadre de l'aménagement d'espaces verts, il est recommandé de faire des analyses complémentaires spécifiques aux sols superficiels, afin de garantir leur bonne qualité chimique.

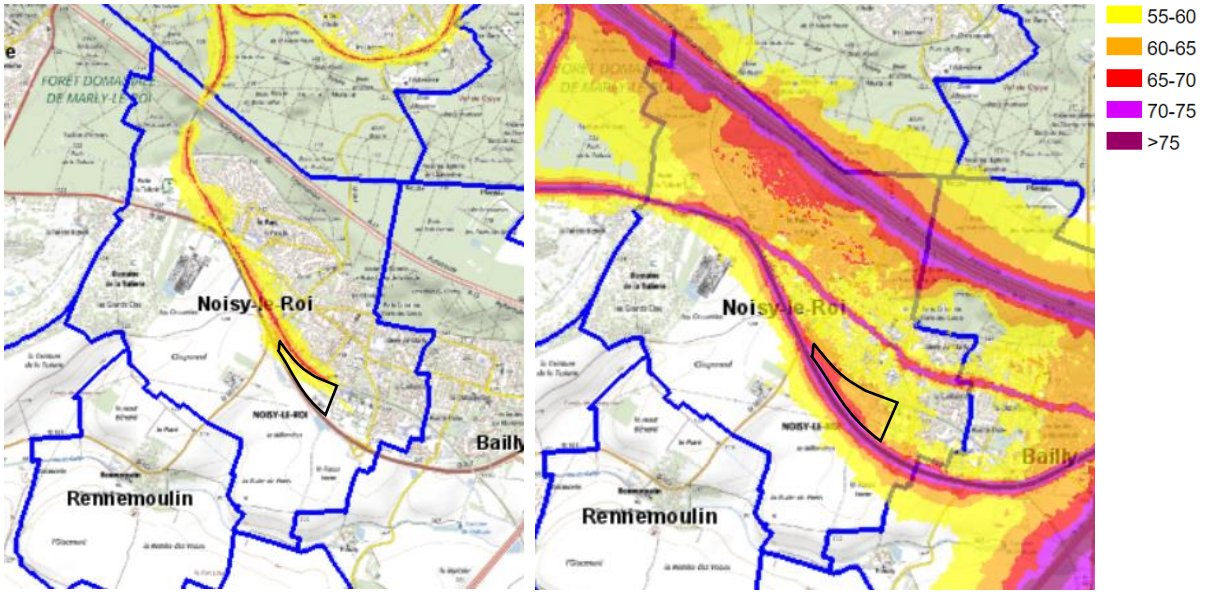
2.7.4 Des nuisances sonores principalement liées aux axes routiers et à la voie ferrée

La commune de Noisy-le-Roi est soumise au **passage de plusieurs infrastructures routières et ferroviaires classés** comme infrastructures génératrices nuisances sonores (arrêté préfectoral du 10 octobre 2000) :

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur affectée par le bruit
A13	Totalité	1	300 m
RD 161	Rue de Verdun -Limite de Rennemoulin	3	100 m
RD162 (rue de Verdun	PR 0+000 (RD161) – PR 0+450 (Gare SNCF)	4	30 m

RD307	Limite de Bailly- Carrefour de la Tuilerie	2	250 m
RD307	Carrefour de la Tuilerie – Limite de Saint-Nom-la-Bretèche	3	100 m
Rue de Le Bourblanc	RD307 – Limite de Bailly	4	30 m
Voie ferrée	T13	4	30 m

Au niveau du secteur, les nuisances sonores sont **ferroviaires et routières même si les nuisances routières sont plus marquées**. En effet, selon les cartes stratégiques de bruit, les nuisances sonores liées à la voie ferrée (Ligne du Transilien) mesurées au niveau du site oscille entre 55 et 60 dB(A), ce qui est en dessous des limites d'exposition des riverains aux nuisances sonores. Les nuisances liées aux infrastructures routières sont beaucoup plus importantes, notamment en raison de la présence de la D307, qui longent le site. Ces nuisances sont comprises entre 60 et 70 dB(A).



Cartes stratégiques du bruit ferroviaire (à gauche) et routier (à droite) – Source : Département des Yvelines

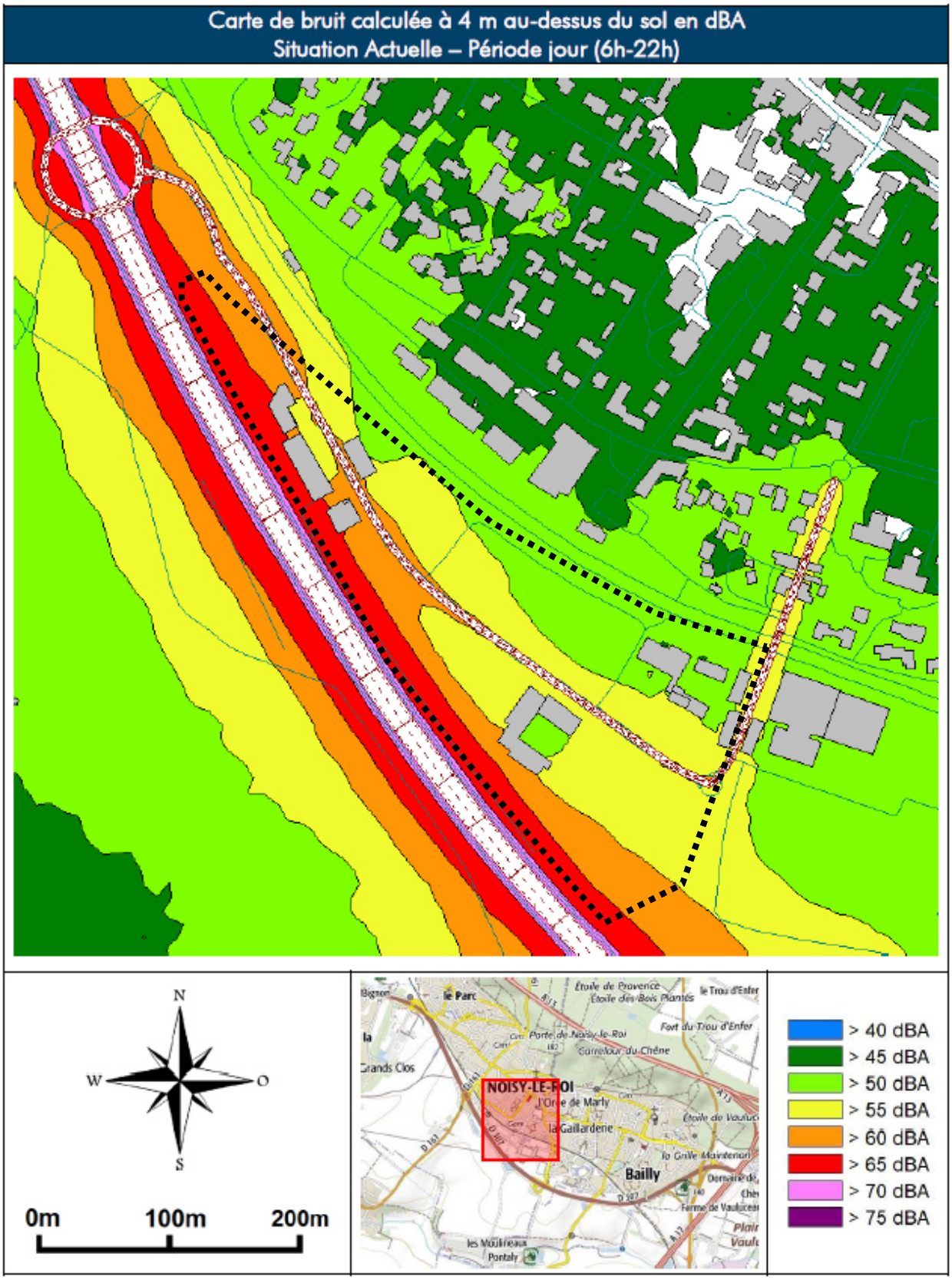
Les mesures acoustiques ont été effectuées du 24 juin 2020 au 26 juin 2020 par VENATHEC. Trois points de mesure ont été mis en place : rue de Verdun, rue de la Fossé Verte et avenue de l'Europe au niveau de l'EHPAD.

Les niveaux sonores mesurés sont tous inférieurs à 65 dB(A) le jour et inférieurs à 60dB(A) la nuit, correspondant à une ambiance sonore modérée de jour comme de nuit.

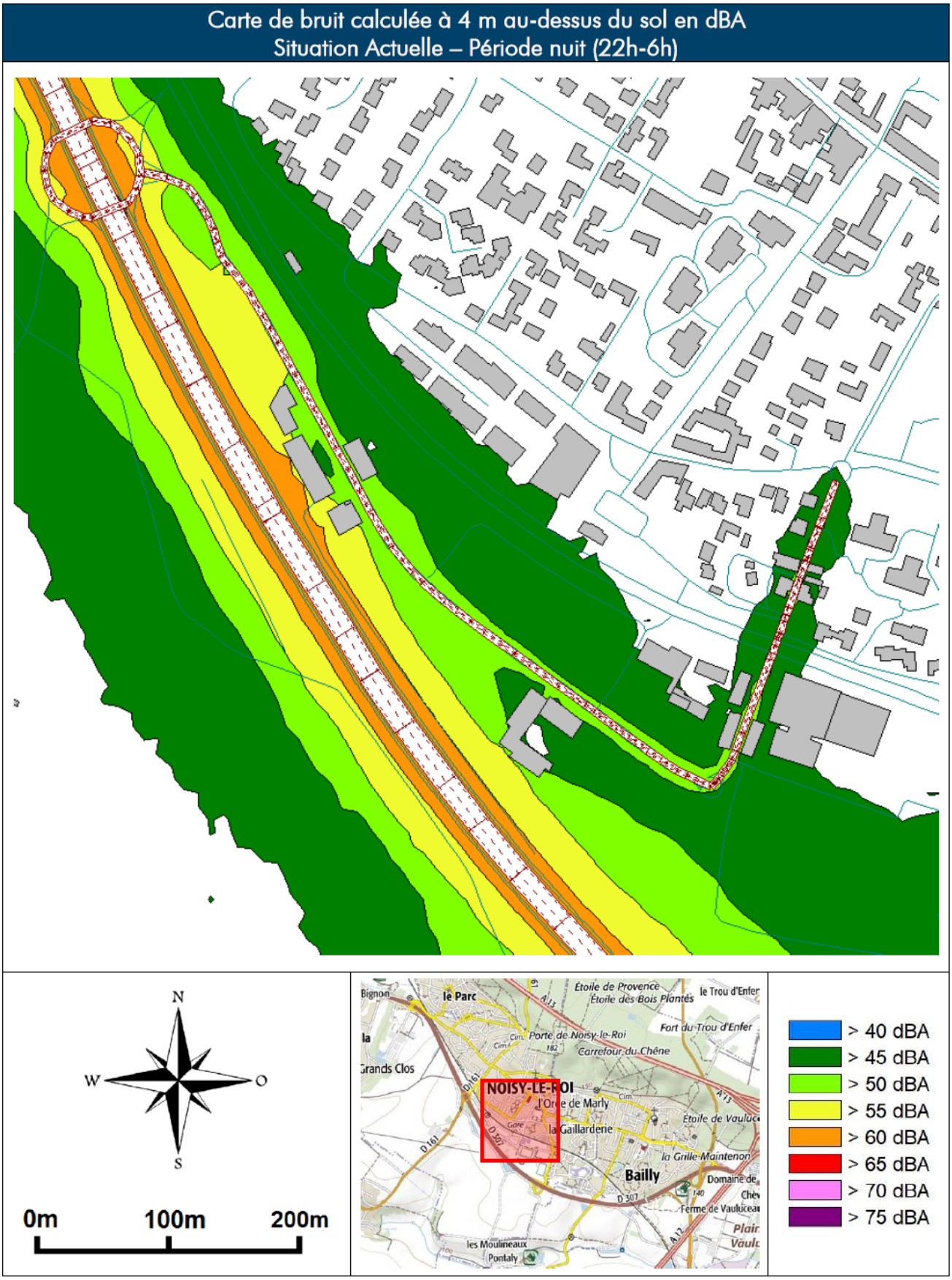
Les ambiances sonores sont plus calmes sur la rue de Verdun avec des niveaux sonores compris entre 50,5 dB(A) le jour et 43 dB(A) la nuit. Les ambiances sonores de jour de la rue de la Fossé Verte et de l'avenue de l'Europe sont relativement similaires avec respectivement 55,5 dB(A) et 56 dB(A). Toutefois, les niveaux sonores de nuit diffèrent avec 51,5 dB(A) sur l'avenue de l'Europe et 43 dB(A) sur la rue de la Fossé Verte.

D'après la carte ci-dessous, la partie nord-est du site se trouve en zone calme (50 dB(A)), tandis que la majorité du site se trouve en ambiance plus modérée avec des niveaux sonores d'environ 55 dB(A). La route départementale D307 impacte fortement les abords du site avec des niveaux sonores compris entre 60 et 65 dB(A).

Le site de projet comprend par ailleurs un EHPAD accueillant des populations particulièrement sensibles aux nuisances. Des écoles et crèches se trouvent également à proximité du secteur de projet, à moins de 500 mètres.



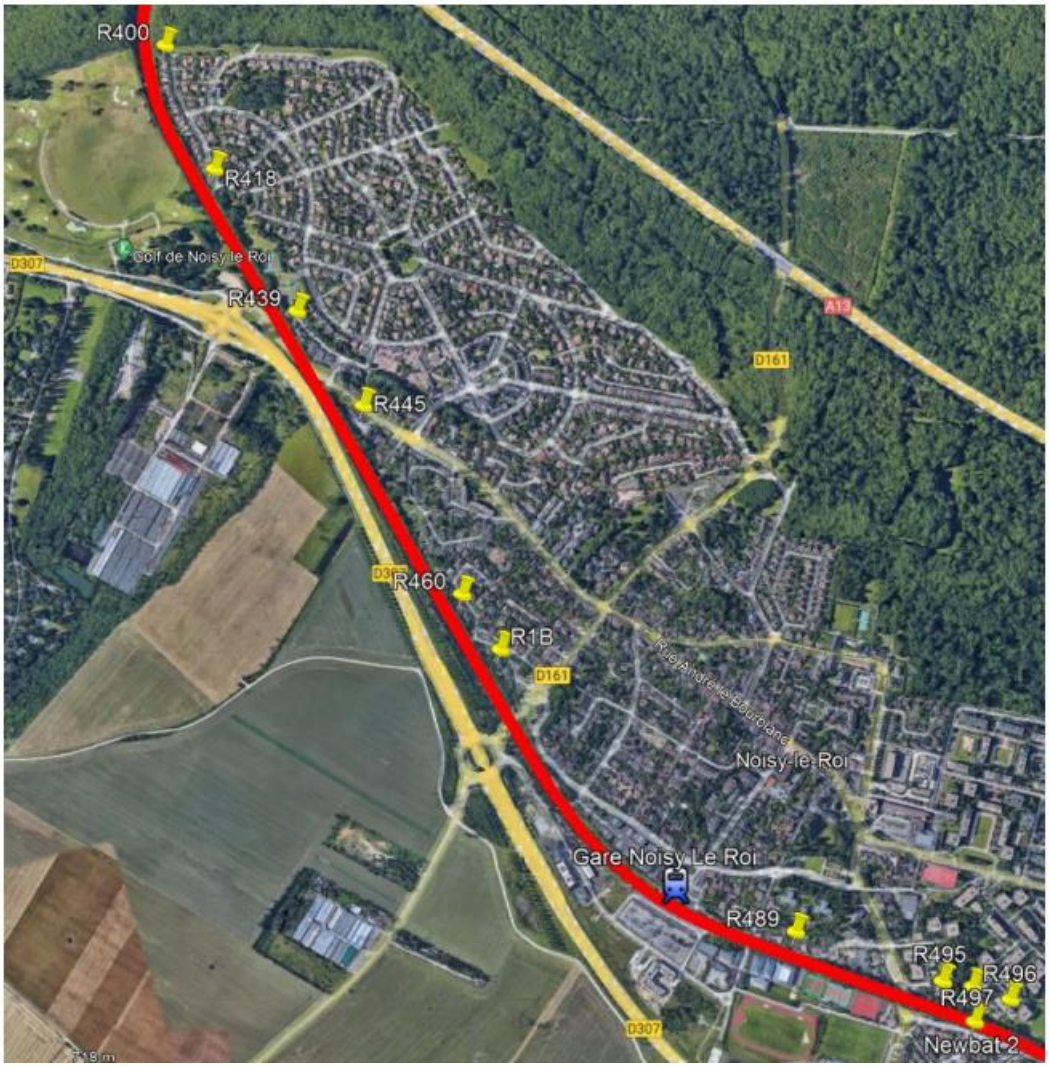
Modélisation de la situation sonore actuelle de jour sur et à proximité du site de projet – Source : Etude acoustique – VENATHEC – Août 2020



Modélisation de la situation sonore actuelle de nuit sur et à proximité du site de projet – Source : Etude acoustique – VENATHEC – Août 2020

Une fois l'infrastructure réalisée et les rames du T13 livrées, les maîtres d'ouvrage ont lancé une campagne de mesures pour corroborer cette conformité à la règlementation en conditions réelles, comme ils s'y étaient engagés à l'issue de l'enquête publique de 2013 (cf. déclaration de projet approuvée en décembre 2013).

La carte suivante présente la localisation des mesures acoustiques sur la commune de Noisy-le-Roi.



Localisation des mesures acoustiques sur la commune de Noisy-le-Roi - Mesures de réception acoustique du Tramway T13, Acoustb, Ile de France Mobilités.

L'analyse des résultats de mesure fait ressortir que les seuils de bruit réglementaires à respecter par les niveaux de bruit moyen LAeq(6h-22h) et LAeq(22h-6h) du tramway T13 seul sont respectés pour les 36 points de mesure de bruit de 24 heures, pour le jour des mesures ou pour l'extrapolation des trafics T13 sur le service maximaliste (service hivernal).

Les résultats des mesures ont permis de conclure que le bruit au passage de l'ancien matériel roulant de la GCO (Z6400) était plus bruyant que le bruit au passage induit par le matériel actuel Dualis circulant sur le linéaire du tramway T13, tant sur le bruit moyen à la journée qu'en pic. Pour le secteur précis de Noisy, entre la rue André de Bourblanc et la station de Noisy, le bruit moyenné de la GCO est inférieur à 2 dB(A) de jour et 4 dB(A) de nuit par rapport au T13, du fait d'une fréquence et une vitesse plus importantes, mais les seuils règlementaires sont toujours respectés.

2.7.5 Synthèse

Atouts	Faiblesses
> Une localisation éloignée de la plupart des zones de risques naturels (risque inondation et mouvement de terrain) ; > Des risques technologiques très limités ; > Des zones plus calmes au nord-est du site ;	> La présence d'un site potentiellement ou anciennement pollué (BASIAS) ; > Un aléa retrait-gonflement des argiles fort pouvant potentiellement impacter les nouvelles constructions ; > Un risque de transports de matières dangereuses lié à une canalisation de gaz et des axes routiers majeurs > Des nuisances sonores relativement importantes liées aux axes routiers et ferroviaires et des populations sensibles présentes sur le site ;
Opportunités	**Menaces**
> La prise en compte des risques naturels par une gestion alternative des eaux pluviales ; > Des aménagements qui sont l'occasion de prendre en compte et de limiter la pollution des sols potentielle actuelle ; > Une opportunité de favoriser les déplacements plus durables au niveau du secteur (modes doux, transports en commun, covoiturage, …)	> Sans prise en compte des risques et pollutions, une augmentation potentielle du nombre de personnes exposées ; > Sans prise en compte dans les choix de construction, une augmentation du nombre de personnes exposées aux nuisances sonores ;

FIL DE L'EAU

Au fil de l'eau, les risques naturels et technologiques demeurent présents mais relativement faibles. L'installation de nouvelles activités comme l'autorise le PLU pourrait engendrer une augmentation des risques technologiques sur le site sans augmenter la vulnérabilité de la population du fait de l'interdiction de construire des logements. Les nuisances sonores ne devraient pas augmenter significativement au niveau du secteur du fait de l'évolution technologique du parc automobile notamment et du développement des transports en commun envisagé.

ENJEUX

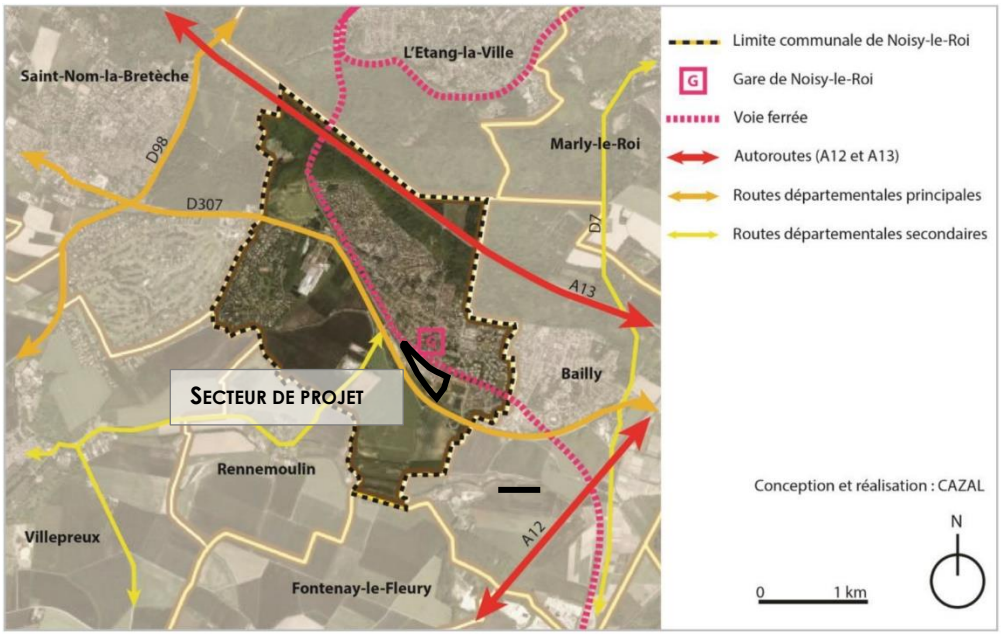
- Prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles dans les choix de constructions ;
- Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales contribuant à limiter les risques d'inondation par ruissellement ;
- Assurer une gestion optimale de la pollution des terres impactées ;
- Limiter l'exposition des nouveaux usagers du quartier aux risques et aux pollutions ;
- Adapter les modalités de construction des bâtiments aux nuisances sonores subies (isolation acoustique, emplacement des bâtiments, …) ;
- Promouvoir l'usage des transports en commun et des modes de déplacements doux afin de limiter l'accroissement potentielle des nuisances sonores.

2.8 Déplacement et stationnement

2.8.1 Une bonne desserte par les réseaux routiers

2.8.1.1 A l'échelle de la commune

La commune de Noisy-le-Roi est traversée par un réseau routier peu dense, et une voie ferrée qui assurent la desserte de la ville. L'autoroute A13 traverse la commune sur la partie nord du territoire, reliant Paris à Caen, via la forêt domaniale de Marly-le-Roi. Toutefois, en l'absence d'échangeur, l'autoroute ne dessert pas la commune.



Hiérarchisation du réseau routier sur la commune de Noisy-le-Roi – Source : Additif au Rapport de Présentation du PLU de Noisy-le-Roi – Mai 2019

L'axe majeur desservant la commune de Noisy-le-Roi est **la RD307**, **qui longe la frange sud de la zone urbanisée**. Cette route départementale rejoint le triangle de Rocquencourt à l'est (liaison avec la RD186, l'A13 puis l'A12) et se dirige vers Saint-Nom-la-Bretèche à l'Ouest. Un échangeur sur la RD307 permet de desservir Noisy-le-Roi au niveau du collège (Porte des Princes) coté est.

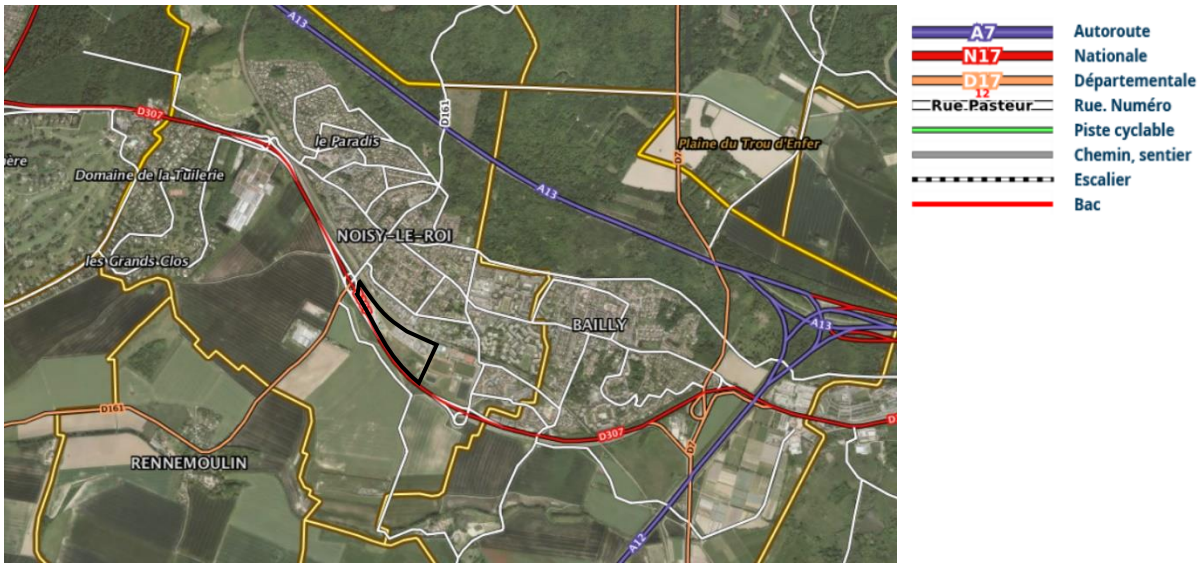
Le trafic sur la RD307 est très soutenu, puisqu'en 2016 (dernières données disponibles du CD78), **19 045 véhicules/jour tous confondus** (en Trafic Moyen Journalier Annuel (TMJA)) ont été recensé entre la limite de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche jusqu'au carrefour de Rennemoulin. Sur cette portion, le pourcentage de **poids-lourd était de 1,7%** en 2016 soit 333 poids-lourd par jour. Du carrefour de Rennemoulin à la commune de Bailly, le trafic est de 28 716 véhicules/jour. La circulation sur la RD307 est limitée à 90 km/h, au droit de l'INRIA ; au-delà, la vitesse est limitée à 70km/h, puis à 50 km/h.

La **RD161 traverse la commune du nord au sud depuis l'Etang-la-Ville**, en passant par la forêt de Marly-le-Roi, et part en direction de Rennemoulin au sud, au niveau de l'échangeur de la RD307 (Porte de Gally). Au nord du carrefour de Rennemoulin, le niveau de trafic est de 3 241 véhicules/jour en 2016, tandis qu'il est de 6 913 véhicules/jour au sud du carrefour.

L'organisation du réseau viaire est héritée du passé (rues centrales et adjacentes, espaces publics, chemins des Princes, …). La mise en place d'une zone 30 au cœur de village a favorisé le ralentissement des véhicules (aménagements de chicanes, carrefours, dos d'âne …), une circulation et des accès mieux adaptés aux transports en commun (arrêt de bus), a permis d'augmenter la sécurité des piétons et des automobilistes en centre-ville.

2.8.1.2 A l'échelle du site

Le site est plus particulièrement accessible via 2 voies ouvertes à la circulation.



Principaux axes routiers desservant le site de projet – Source : Géoportail

Ces deux accès permettent l'entrée et la sortie au sein du secteur de la ZAC Montgolfier :

> L'accès qui se fait par **le giratoire « Porte de Gally »**, situé au nord du secteur. Ce giratoire assure la connexion entre la D307 et la D161 ;

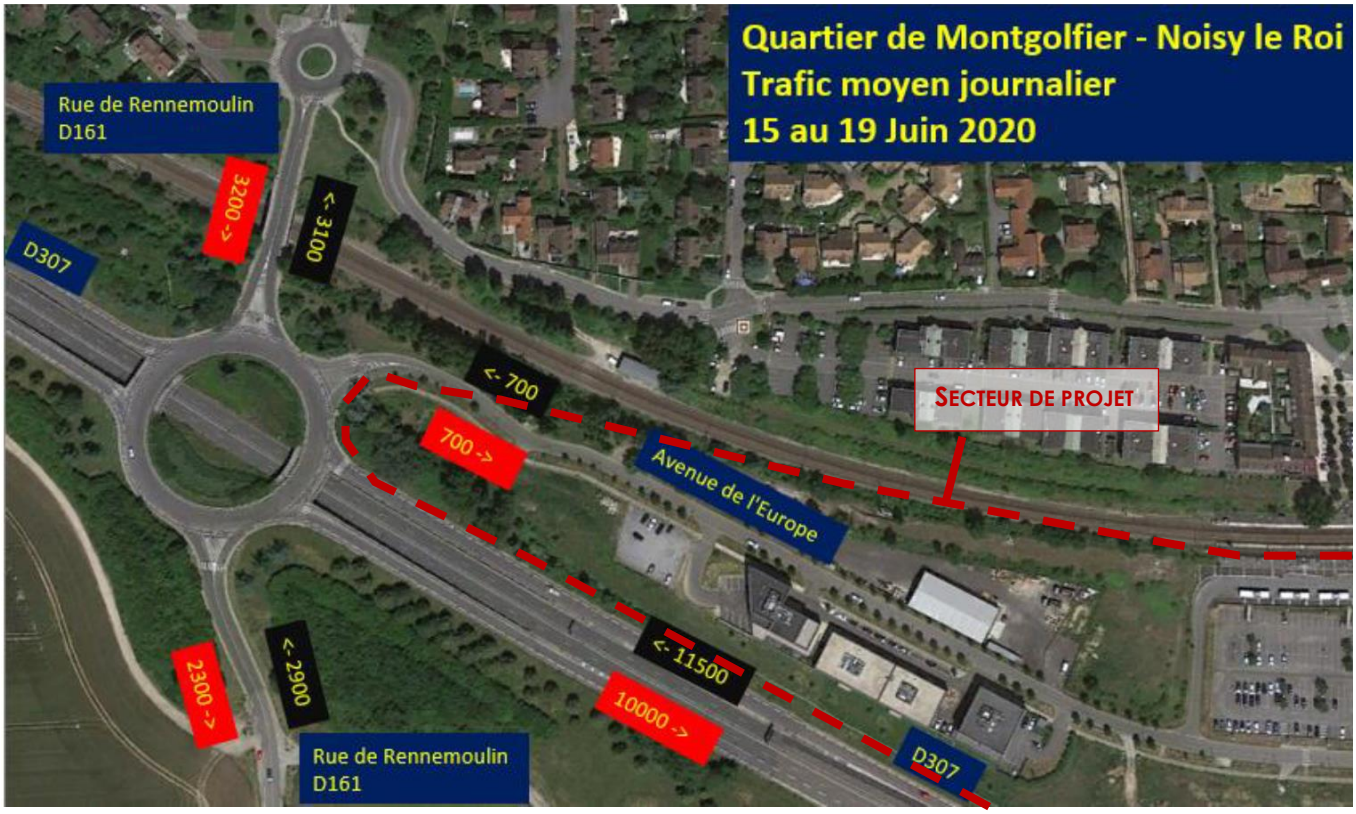
> L'accès qui se fait **via la rue Geneviève de Galard**. Cette rue permet de connecter le secteur au centre-ville de Noisy-le-Roi par son accès sud.



Accès au niveau du giratoire « Porte de Gally » (à gauche) et au niveau de la rue de la fosse verte (à droite) – Source : Google Streetview

Des mesures de trafic ont été réalisées entre le 15 et 21 juin 2020 par le bureau d'études DVI Conseil. Les résultats sont dans la fourchette basse du trafic habituel par rapport au début de l'année 2020. Le trafic moyen journalier, deux sens confondus, du 15 au 19 juin 2020 est ainsi de :

- 1 820 uvp (= unité de véhicule particulier) sur l'Avenue de l'Europe ;
- 8 190 uvp sur la Rue de Rennemoulin Nord ;
- 6 760 uvp sur la Rue de Rennemoulin Sud ;
- 27 950 uvp sur la route départementale D307.



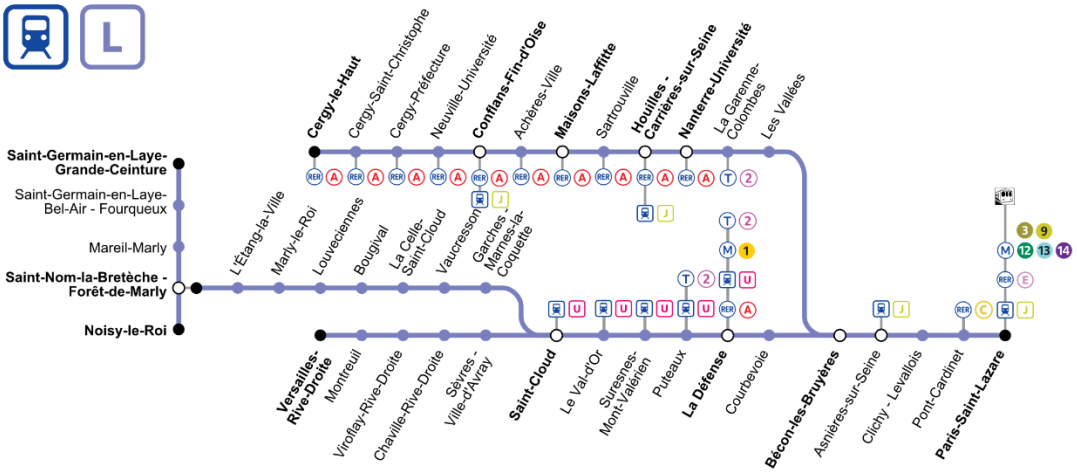
Trafic moyen journalier à proximité du site de projet – Source : Etude trafic – DVI Conseil – Juillet 2020

2.8.2 Des transports en commun présents au niveau du secteur de projet

2.8.2.1 A l'échelle de la commune

Concernant le réseau ferré, la commune est **traversée d'est en ouest par la voie ferrée du Tram 13 express**. Celle-ci n'a plus été en service pendant plusieurs années. La réouverture de cette ligne ferroviaire entre Noisy-le-Roi et Saint-Germain-en-Laye a eu lieu en 2022, après des travaux d'aménagements pour moderniser la ligne. Cependant, la ligne demeure pour l'instant faiblement fréquentée.

Il faut toutefois noter que les horaires sont relativement réguliers avec des trains toutes les 15 minutes en heure de pointe et toutes les 30 min en heure creuse.



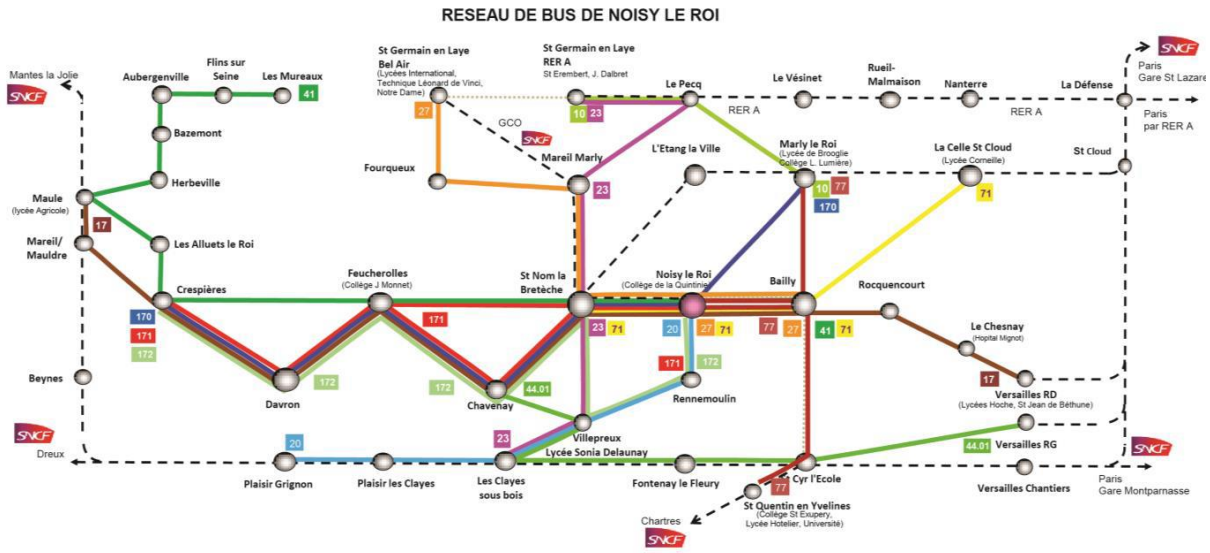
Plan de la ligne du Transilien L – Source : SNCF

Les **liaisons d'autobus desservent les gares situées dans les villes les plus proches, les équipements scolaires, les centres commerciaux….** Le ville de Noisy-le-Roi est desservie par 2 transporteurs. La commune est desservie par 7 lignes de bus scolaires et 7 lignes de bus régulières.

Ligne	Itinéraire
Lignes de bus scolaires	
Ligne 17 S	Maule <> Noisy-le-Roi <> Bailly <> Versailles Gare Rive Droite
Ligne 27 (Transdev CSO)	Bailly <> Noisy-le-Roi <> Saint-Germain-en-Laye (Lycée International).
Ligne 71	Noisy-le-Roi <> Bailly <> Lycée Corneille à La Celle Saint-Cloud
Ligne 77	Marly-le-Roi <> Noisy le Roi <> Bailly <> Saint-Cyr-l'École <> École Saint Exupéry <> Saint-Quentin-en-Yvelines Gare
Ligne 170	Crespières <> Marly-le-Roi (Lycée Louis de Broglie).
Ligne 171	Crespières <> Noisy-le-Roi <> Feucherolles (Collège Jean Monnet).
Ligne 172	Beynes <> Noisy-le-Roi (Collège) <> La Celle Saint Cloud (LEPC - LEPI
Lignes de bus régulières	
Ligne 10	Saint-Germain-en-Laye RER A <> Marly-le-Roi Gare SNCF.
Ligne 17	Saint-Nom-la-Bretèche <> Noisy-le-Roi <> Bailly <> Rocquencourt <> Le Chesnay <> Versailles
Ligne 20	Les-Clayes-sous-Bois <> Villepreux <> Noisy-le-Roi Gare GCO.
Ligne 23 (Transdev CSO)	Les-Clayes-sous-Bois <> Saint Nom la Bretèche <> Mareil Marly <> Saint-Germain en Laye RER A.
Ligne 41	Bailly <> Noisy-le-Roi <> Les Mureaux Gare SNCF.
Ligne 71	Saint-Nom-la-Bretèche <> Noisy-le-Roi <> Bailly <> Le Chesnay (Parly 2 et Hôpital Mignot) <> La Celle-Saint-Cloud (Lycée Corneille).
Ligne 77	Marly-le-Roi <> Noisy le Roi <> Bailly <> Saint-Cyr-l'Ecole <> École Saint Exupéry <> Saint-Quentin-en-Yvelines Gare

Source : https://www.noisyleroi.fr/

Le réseau de bus apparait **relativement efficace pour la desserte de la commune puisqu'il relie chaque partie de la ville aux gares situées dans les communes alentour** (Saint-Nom-la-Bretèche, Saint-Cyr l'Ecole ou les Clayes sous-bois par exemple)



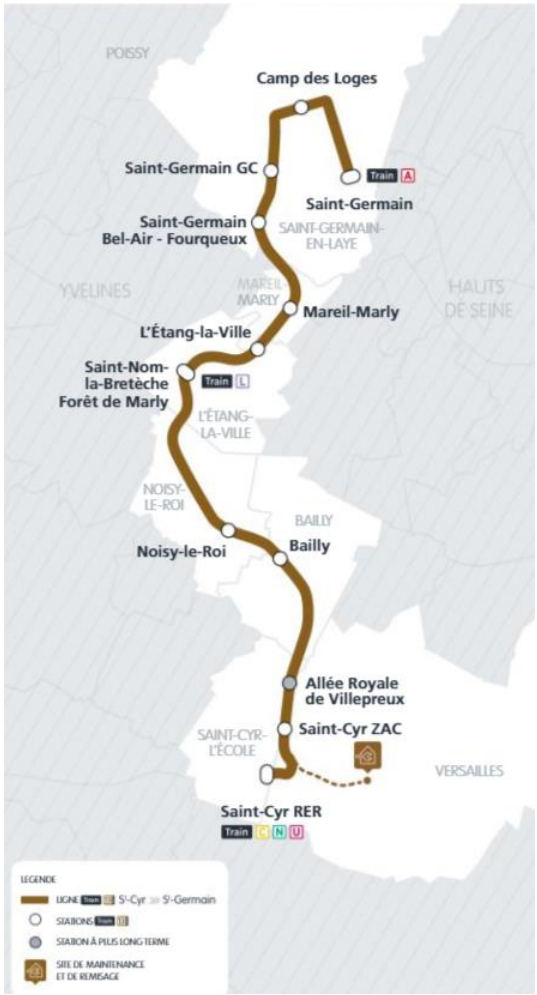
Source : Noisyleroi.fr

Pour finir, dans le cadre du Grand Paris Express, la commune de Noisy-le-Roi accueille désormais **la ligne 13 Express qui assure la connexion entre les communes de Saint-Germain-en-Laye et Saint-Cyr-l'Ecole**.

Cette ligne de tramway permet de favoriser les déplacements en transports en commun, de connecter la commune à des gares mieux desservies (RER A à Saint-Germain, Ligne L à Saint-Nom-la-Bretèche-Forêt de Marly et le RER C/ligne N et U à Saint-Cyr RER).

Tranche horaire	Fréquence
Avant 7h30	16 minutes
7h30 - 9h30	11 minutes
9h30 - 16h30	20 minutes
16h30 - 20h30	11 minutes
Après 20h30	22 minutes

Premier départ	06h11
Dernier départ	00h11



Projet de la ligne 13 Express connectant Saint-Germain-en-Laye à Saint-Cyr-l'Ecole - Source : Maire de Saint-Germain-en-Laye

2.8.2.2 A l'échelle du site

Le secteur de projet est implanté dans un **secteur stratégique de la commune de Noisy-le-Roi.** En effet, il se situe à proximité de la **station du Tram 13** et à proximité de plusieurs arrêts de bus notamment ceux des lignes 17, 17S, 172, 41, 75, 76 ou encore 77. Ces lignes de bus permettent de se rendre sur les communes voisines ou de rejoindre des gares permettant l'accès à Paris.



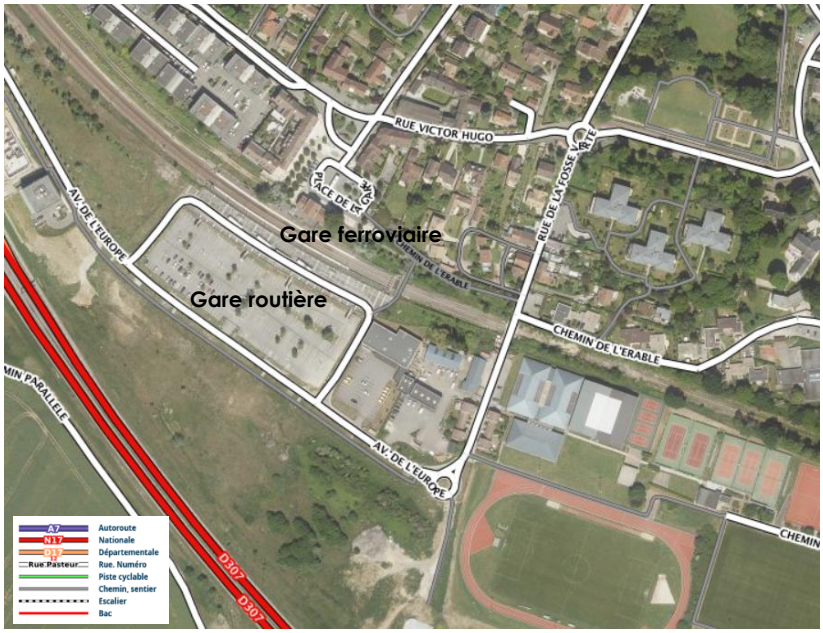
Localisation des gares par rapport au site de projet (à gauche) et parvis de la gare de Noisy-le-Roi situé au nord du site de projet (à droite) – Source : Google Map/Google Streetview

2.8.3 Quelques cheminements doux permettant la connexion avec la station de Tram

Les déplacements doux sont favorisés au sein du secteur de projet. En effet, **lors de l'aménagement de la ZAC Montgolfier, des cheminements doux ont été réalisés** avec notamment une allée séparée de l'axe routier au niveau de l'avenue de l'Europe. Cette allée permet de faciliter les déplacements piétons au sein du secteur.

Le nouveau quartier Montgolfier sera équipé d'une voie de circulation douce reliée au réseau de circulation douce de la ville et du département.

Il participera ainsi à la politique de la ville en matière de production de moyens de transport décarbonés.



Cheminements doux présents au niveau du secteur de projet – Source : Géoportail

2.8.4 Des stationnements favorisant la multimodalité



Parking de la gare routière de Noisy-le-Roi – Source : Géoportail

Les stationnements présents sur le secteur ne répondent pas seulement aux besoins des activités présentes sur le site mais également **aux besoins de stationnement engendrés par la gare ferroviaire présente sur le site de projet**. Ainsi, on y retrouve un parking de plus de **250 places qui a été construit par la municipalité de Noisy-le-Roi**. Ce parking permet de favoriser la multimodalité et l'usage des transports en commun à l'échelle de la commune.

La programmation du projet prévoit 352 logements familiaux (58% en accession et 42% en locatif social), 112 logements en résidence séniors gérée et 70 logements locatifs sociaux pour femme seule.

La modélisation du schéma directeur de stationnement prend en compte les paramètres suivants :

- Taux de motorisation logements familiaux en accession :
  - T1 : 39%
  - T2 : 77%
  - T3 : 116%
  - T4 : 155%
- Taux de motorisation logements sociaux familiaux :
  - - 20% par rapport à l'accession
- Taux de motorisation salariés commerces et activités :
  - 0,6% de la SDP
- Taux de motorisation clients commerces et activités :
  - 1,6% de la SDP

Au regard de ces paramètres, il est prévu de doter le quartier d'un plan de stationnement adapté.

- Construction d'un parking d'environ 250 places pour remplacer le parc relai et créer un parking public
- Création de 60 à 80 places de stationnements sur l'espace public
- Création de places de stationnement dans les parties privatives (85% en infrastructure et 15% en aérien sous pergolas végétalisées) conformément à la loi (1 place / logement en accession et 0,5 place par logement locatif social)

En plus de ces emplacements, des **stationnements privés** sont présents au niveau des entreprises qui se sont implantées sur le site.

L'objectif de ce plan de stationnement est de trouver le juste équilibre pour éviter le stationnement sauvage ou la création de places inutiles.

2.8.5 Synthèse

Atouts	Faiblesses
> Un site accessible par deux entrées : une entrée connectée aux départementales (D307 et D161) et une entrée permettant d'accéder au centre-ville et la RD 307 ; > Une proximité avec les transports en commun (gare routière et ferroviaire) ; > Des cheminements doux permettant des déplacements au sein et vers l'extérieur du secteur (équipements, gares, centre-ville, …) ; > Des stationnements fortement présents sur le site aussi public que privé ;	> Des transports en commun ne permettant pas un accès direct à Paris ; > Une proximité avec des axes routiers majeurs pouvant entraîner diverses nuisances
Opportunités	**Menaces**
> L'arrivée du Tram 13 Express contribuant à renforcer l'usage des transports en commun ; > Une opportunité de valorisation de la multimodalité à l'échelle de la commune ; > L'accentuation de la pratique des modes doux (voies cyclables, stationnements vélos) ;	> Des flux de déplacements potentiellement plus importants au niveau du site liés à l'accès au parking relais situé sur le site

FIL DE L'EAU

A ce stade, les trafics journaliers au sein du site ne devraient pas évoluer. Toutefois, le trafic sur les axes routiers majeurs longeant le site pourrait augmenter entraînant diverses nuisances supplémentaires. L'accès en transport en commun a été renforcé notamment grâce à l'arrivée de ligne 13 Express. L'usage des modes doux devrait se développer dans les années à venir.

ENJEUX

- Favoriser l'usage de l'intermodalité afin de limiter l'usage de la voiture et des nuisances associées
- Renforcer la pratique des mobilités douces en complétant les réseaux de liaisons présents au sein et à proximité du secteur

2.9 Energie / Qualité de l'air

2.9.1 Des documents cadres

Les lois Grenelles de l'environnement fixent des objectifs précis et ambitieux en faveur d'une réduction des besoins énergétiques d'ici 2020 :

> Réduire de 20% les émissions de gaz à effet-de-serre à l'horizon 2020 ;
> Améliorer de 20% l'efficacité énergétique d'ici 2020, en généralisant les bâtiments à énergie positive et en réduisant la consommation énergétique des bâtiments existants ;
> Porter la part d'énergie renouvelable à 23% de la consommation d'énergie finale en 2020 ;
> Atteindre le « Facteur 4 » à l'horizon 2050, soit une réduction par 4 des émissions de gaz à effet-de-serre d'ici 2050, ce qui correspond à la traduction française du protocole de Kyoto.

Par ailleurs, le cadre Énergie Climat 2030 aussi appelé Paquet Énergie Climat, adopté le 24 octobre 2014 fixe différents objectifs :

> Réduire les émissions de gaz à effet-de-serre de 40 % en 2030, par rapport à 1990, en posant un cadre contraignant au niveau européen et une répartition de l'effort entre États membres ;
> Augmenter à 27 % la part des énergies renouvelables consommée dans l'UE en contraignant au niveau européen, et laissant la répartition entre États membres ;
> Viser un objectif indicatif de nouvelles économies d'énergie de +27 % au plan européen.

Enfin, la loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTEPCV), adoptée le 17 aout 2015, porte de nouveaux objectifs communs plus ambitieux à long termes :

>Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet-de-serre en 2030 par rapport à 1990 ;
>Baisser de 30 % la consommation d'énergies fossiles en 2030 par rapport à 2012 ;
>Diminuer la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012 ;
>Diviser par deux les déchets mis en décharge à l'horizon 2025 ;
>Porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité ;
>Diversifier la production d'électricité et baisser à 50 % la part du nucléaire à l'horizon 2025.

Par des stratégies et des plans d'actions ciblés sur les bâtiments, les transports, l'économie circulaire, les énergies renouvelables, ou encore la gouvernance, cette loi entend donner les moyens aux territoires d'engager leur transition énergétique afin de lutter contre les émissions de gaz à effet-de-serre et le changement climatique.

2.9.1.1 Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France

Adopté le 23 novembre 2012, 17 objectifs et 58 orientations stratégiques ont été fixés pour le territoire régional en matière de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet-de-serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

> le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
> le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération ;

> la réduction de 20% des émissions de gaz à effet-de-serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Ces priorités sont ensuite traduites au sein des différents objectifs à savoir :

Thématique	Objectif
Bâtiments	• Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances ; • Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques.
Energie renouvelables et de récupération	• Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid en privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération ; • Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment ; • Favoriser le développement d'unités de production d'ENR électrique et de biogaz sur les sites propices et adaptés.
Consommations énergétiques	• Maitriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance.
Transports	• Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés, • Réduire les consommations et émissions du transport de marchandises, • Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement, • Limiter l'impact du trafic aérien sur l'air et le climat.
Urbanisme et aménagement	• Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air.
Activités économiques	• Faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises.
Agriculture	• Favoriser le développement d'une agriculture durable.
Mode de consommations durables	• Réduire l'empreinte carbone des consommations des franciliens.
Qualité de l'air	• Améliorer la qualité de l'air pour la santé des franciliens
Adaptation au changement climatique	• Accroitre la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique

2.9.1.2 Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le département des Yvelines élabore actuellement son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui a pour objectif de limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet-de-serre de 20 % à l'horizon 2020 d'une part et ; en améliorant l'efficacité énergétique de 20% et en portant la part des énergies renouvelables à 20% d'autre part.

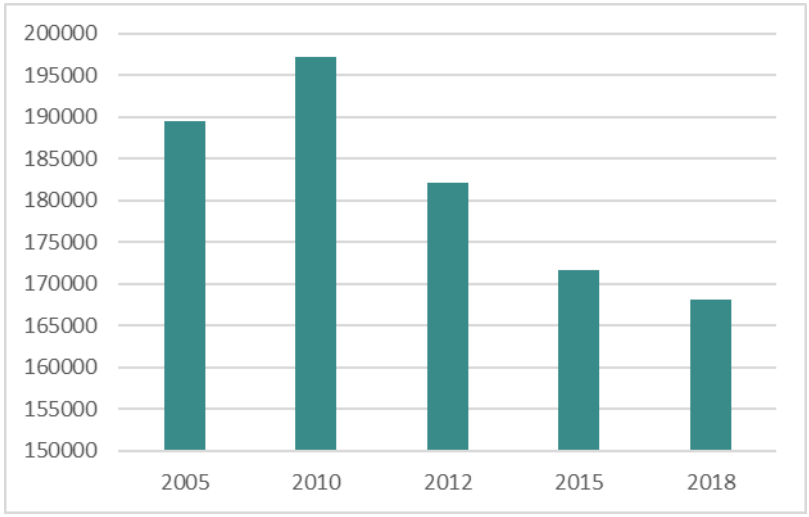
Par ailleurs, la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc est en cours d'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCEAT) qui a été lancé en 2021. Il doit permettre de définir des axes de progrès et des actions dans le domaine des émissions de GES, de l'adaptation au changement climatique, de sobriété et efficacité énergétique, de qualité de l'air et d'énergies renouvelables et de récupération.

Les documents du PCAET s'imposent au PLU de la commune de Noisy-le-Roi.

2.9.2 Des besoins énergétiques à maîtriser

2.9.2.1 Des consommations énergétiques en baisse

En 2018, les consommations énergétiques représentent **168 180 MWh sur la commune de Noisy-le-Roi**. Une légère baisse des consommations énergétiques a été constatée depuis 2015, avec une baisse d'environ 3 000 MWh sur cette période.



Evolution des consommations énergétiques sur Noisy-le-Roi – Source : Energif ROSE

Le secteur résidentiel participe pour quasiment moitié (48%) aux consommations d'énergie sur le territoire alors que celles de la Région Ile-de-France ne représentent qu'environ 45% des consommations totales. Le second poste des consommations énergétiques est le **transport routier qui engendre une consommation de 71 940 MWh,** soit 42% des consommations énergiques finales du territoire. De manière plus résiduelle, les consommations énergétiques issues **du secteur tertiaire, de l'agriculture et de l'industrie** représentent une part assez faible des consommations finales.

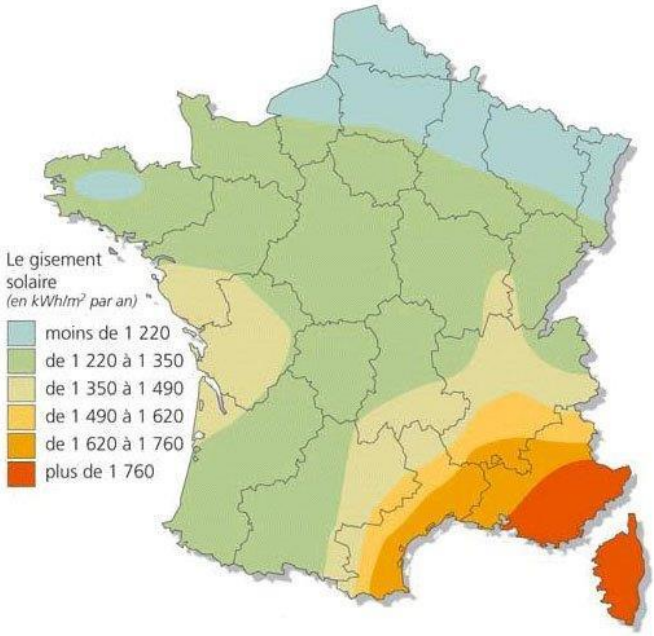
Les **produits pétroliers/charbon, le gaz naturel et l'électricité** représentent, en 2018, environ **98% de la consommation énergétique territoriale**. Le bois-énergie ne représente que 2 % des énergies consommées sur le territoire.

A l'échelle du site de projet, aucune donnée n'est disponible sur les consommations énergétiques. Toutefois, on peut noter que le **site est actuellement peu urbanisé** et que **les bâtiments sont relativement récents** (ZAC datant de 2008). Les besoins énergétiques du secteur doivent donc être relativement limités. En effet, les bâtiments ont été soumis à la réglementation thermique de 2005 voire 2012 pour les bâtiments les plus récents tels que l'EHPAD ouvert en 2018.



EPHAD Résidence de Maintenon, ouvert en 2018 – Source - : maison-retraite-selection.fr

2.9.2.2 *Des potentiels de développement des énergies renouvelables*



Source : ADEME

Le gisement solaire

Le solaire peut être valorisée grâce à l'utilisation de différents systèmes :

> Les **panneaux solaires thermiques** : utilisés pour la production d'eau chaude sanitaire, le chauffage des constructions et même la production de froid. Leur fonctionnement consiste à capter la chaleur des rayonnements reçus et à la transférer à un fluide caloporteur ;

> Les **panneaux photovoltaïques** : produisent de l'électricité par conversion de la lumière en électricité.

Le potentiel productif des systèmes solaires est déterminé à partir du gisement local issu des données météorologiques et des données de l'ensoleillement du territoire. La commune de Noisy-le-Roi possède **un gisement solaire compris entre 1 220 et 1 350 kWh/m²/an**. C'est un potentiel moyen mais qui reste intéressant à exploiter.

Le gisement éolien

Le gisement éolien sur le secteur de projet est relativement limité. En effet, **l'implantation de grand éolien ne serait pas compatible avec le projet envisagé sur le site** (accueil d'habitation et d'activités économiques). Toutefois, une solution d'éoliennes urbaines peut être étudiée. On parle de **petit éolien, ou éolien domestique**, pour des éoliennes de petites et moyennes puissances pouvant aller de 100 W à 20 kW et montées sur des mats 5 à 20 mètres. Elles peuvent être raccordées au réseau ou rester autonome. Les terrains ont l'avantage de contenir peu d'obstacles aux alentours pouvant gêner la circulation du vent. Une éolienne de petite taille serait donc une source d'énergie renouvelable envisageables.

Le gisement géothermique

Différentes géothermies existent :

> La géothermie superficielle avec capteurs horizontaux : elle est adaptée aux petites puissances, comme chez les particuliers par exemple.

> La géothermie avec sondes : les sondes permettent de récupérer la chaleur du sol (50W/m foré).

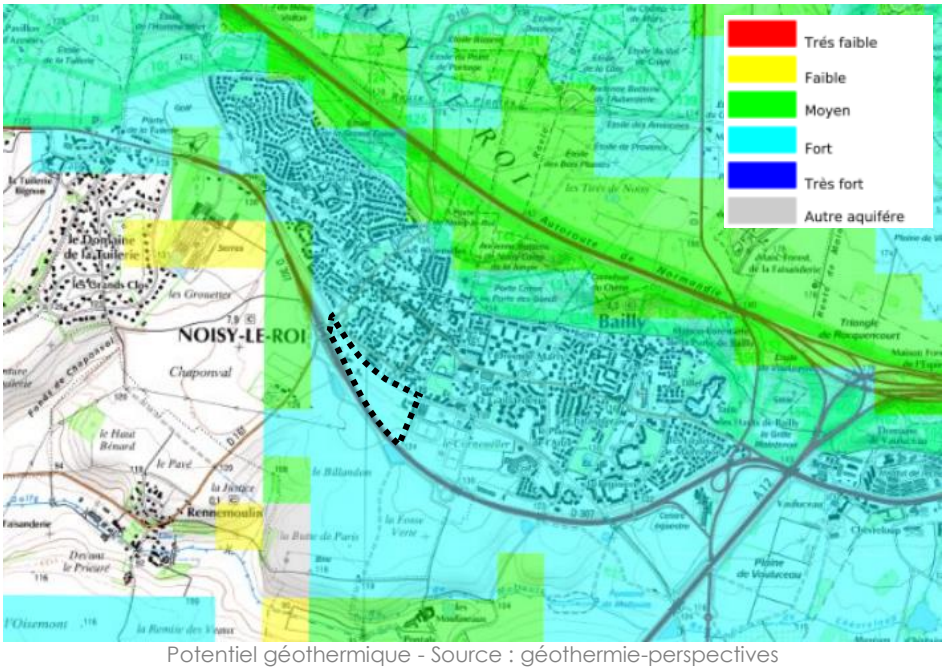
> La géothermie superficielle sur aquifère : pour un aquifère à moins de 100m de profondeur.

> La géothermie intermédiaire : aquifère entre 100 et 1000m.

> La géothermie profonde : aquifère profonde (1000 à 2000m).

> La géothermie très profonde : elle est exploitée à 5 km de profondeur environ et permet de produire de l'électricité grâce à des turbines.

D'après géothermie-perspective, le secteur de projet présente **un potentiel géothermique fort**, qui serait donc potentiellement exploitable.



Potentiel géothermique - Source : géothermie-perspectives

Les dispositifs de chaufferie (bois-énergie, récupération de chaleur)

La commune de Noisy-le-Roi ne dispose actuellement **d'aucun dispositif de chaufferie**.

Gaz (biogaz à terme)

Actuellement, le site, comme toute la commune, est **raccordé au réseau de gaz**. Le site pourrait donc utiliser comme ressource énergétique le biogaz, progressivement injecté au réseau. Le biogaz produit par méthanisation relève d'un procédé biologique permettant de valoriser la matière organique en produisant une énergie renouvelable et un engrais. Les substrats organiques permettant la méthanisation peuvent se décomposer :

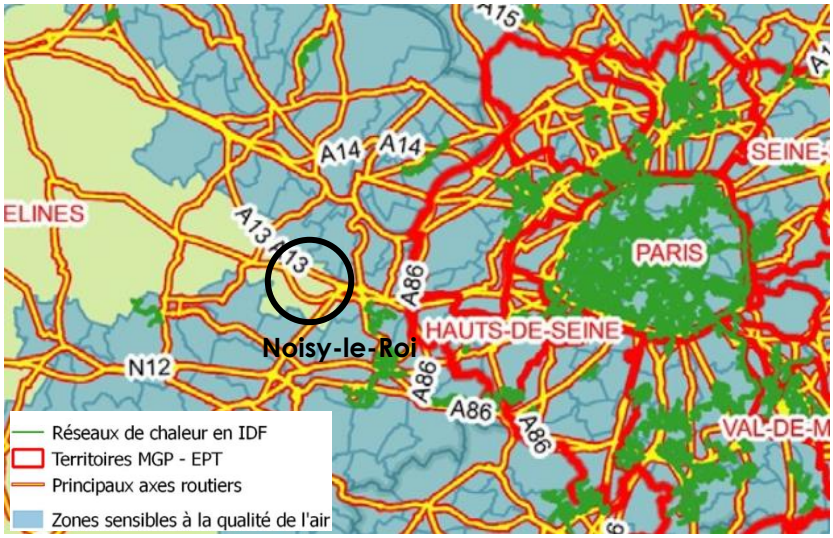
>Les effluents d'élevage : fumier, paille ; cultures…

> Les industries-agroalimentaires et les collectivités : co-produits de transformation provenant des abattoirs, des laiteries, des conserveries, déchets verts, déchets ménagers, boues d'épuration…

Réseaux de chaleur

La commune de Noisy-le-Roi ne bénéficie **pas de réseau chaleur**. Toutefois, le développement des réseaux de chaleur, notamment dans le cadre d'aménagements relativement denses, est une des pistes principales pour répondre rapidement aux enjeux fixés par le SRCAE.

2.9.3 Une qualité de l'air relativement bonne à préserver



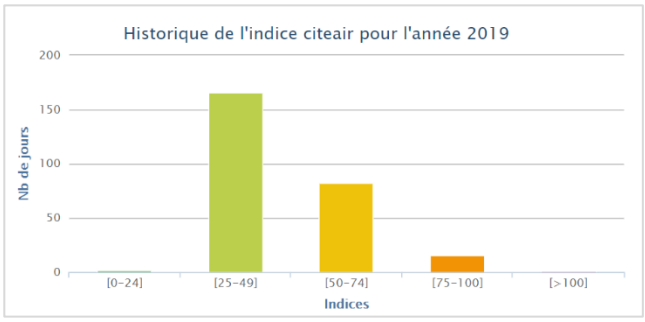
Extrait de la carte de la zone sensible pour la qualité de l'air – Source : https://www.maqualitedelair-idf.fr

L'enjeu de la qualité de l'air est particulièrement fort en Ile-de-France, et notamment sur la commune de Noisy-le-Roi. Même si la commune n'est **pas identifiée dans la zone sensible pour la qualité de l'air définie par le Plan de Protection de l'Atmosphère**, elle est entourée par des communes identifiées dans cette zone. Elle peut donc également être soumise à une forte sensibilité aux émissions et concentration de polluants atmosphériques. Pour caractériser la qualité de l'air sur un territoire, il faut tenir compte de deux indicateurs :

> Les **émissions** correspondent aux quantités de polluants rejetés dans l'atmosphère par les activités humaines (qui nous intéressent ici) ou naturelles. De nature ponctuelle ou diffuse, elles sont liées à l'activité ou le phénomène qui les génère.
> Les **concentrations** correspondent à une quantité de polluants présente par volume d'air (généralement en µg/m3) et décrivent la qualité de l'air inhalé par la population. Liées aux émissions, les concentrations sont influencées dans l'atmosphère par les phénomènes météorologiques susceptibles de générer leur transport, dispersion, dépôt, transformation ou concentration (*Source : Airparif*).

2.9.3.1 Une qualité de l'air relativement bonne dans la commune de Noisy-le-Roi

L'indice Citeair est **majoritairement faible en 2019**. A l'heure actuelle, la qualité de l'air a été satisfaisante pour environ 168 jours contre médiocre pour seulement 99 jours (dont 82 moyen, 16 élevé et 1 très élevé).





Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	2	0.75
[25-49]	166	62.17
[50-74]	82	30.71
[75-100]	16	5.99
[>100]	1	0.37

Indice de pollution de l'air Citeair à Noisy-le-Roi – Source : Airparif

2.9.3.2 Une émission de polluants modérée à l'échelle du site

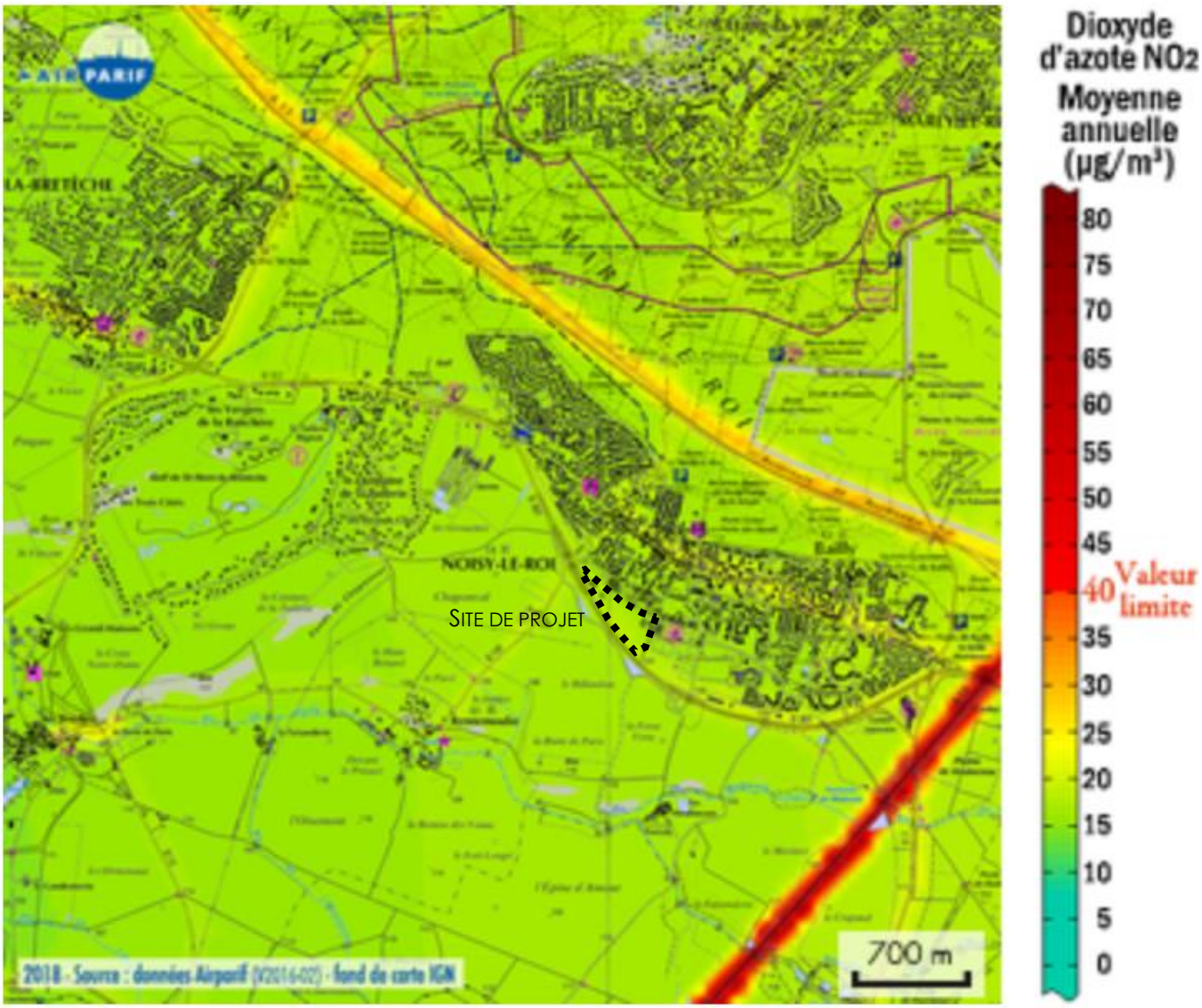
Les dioxydes d'azote (NOx)

Sources	Issus de la combustion de produits fossiles, ils peuvent provenir des installations de chauffage domestique, de véhicules à moteurs diesel ou de certains procédés industriels tels que la fabrication d'engrais
Impacts sanitaires	Gaz très toxique, maladie respiratoire, asthme, et infections pulmonaires
Impacts environnementaux	Phénomènes de pluies acides, et effet de serre. Réduction de la croissance des végétaux

Les émissions de NOx sont **dominées par le trafic routier**, qui représente plus de 80% des émissions de la commune, et le secteur résidentiel et tertiaire, qui rassemblent 10% des émissions de la commune. Le reste des émissions est lié à **l'agriculture, aux chantiers et carrières ainsi qu'aux trafics ferroviaire et fluvial**.

Les concentrations moyennes de NOx sont relativement **faibles sur la commune et respectent les objectifs de qualité**. Les abords des axes principaux sont les zones où le niveau de concentration peut être le plus élevé, en particulier pendant les périodes de pointe du trafic en début et en fin de journée et lors des périodes canicules qui pourront s'accentuer dans le contexte de dérèglement climatique.

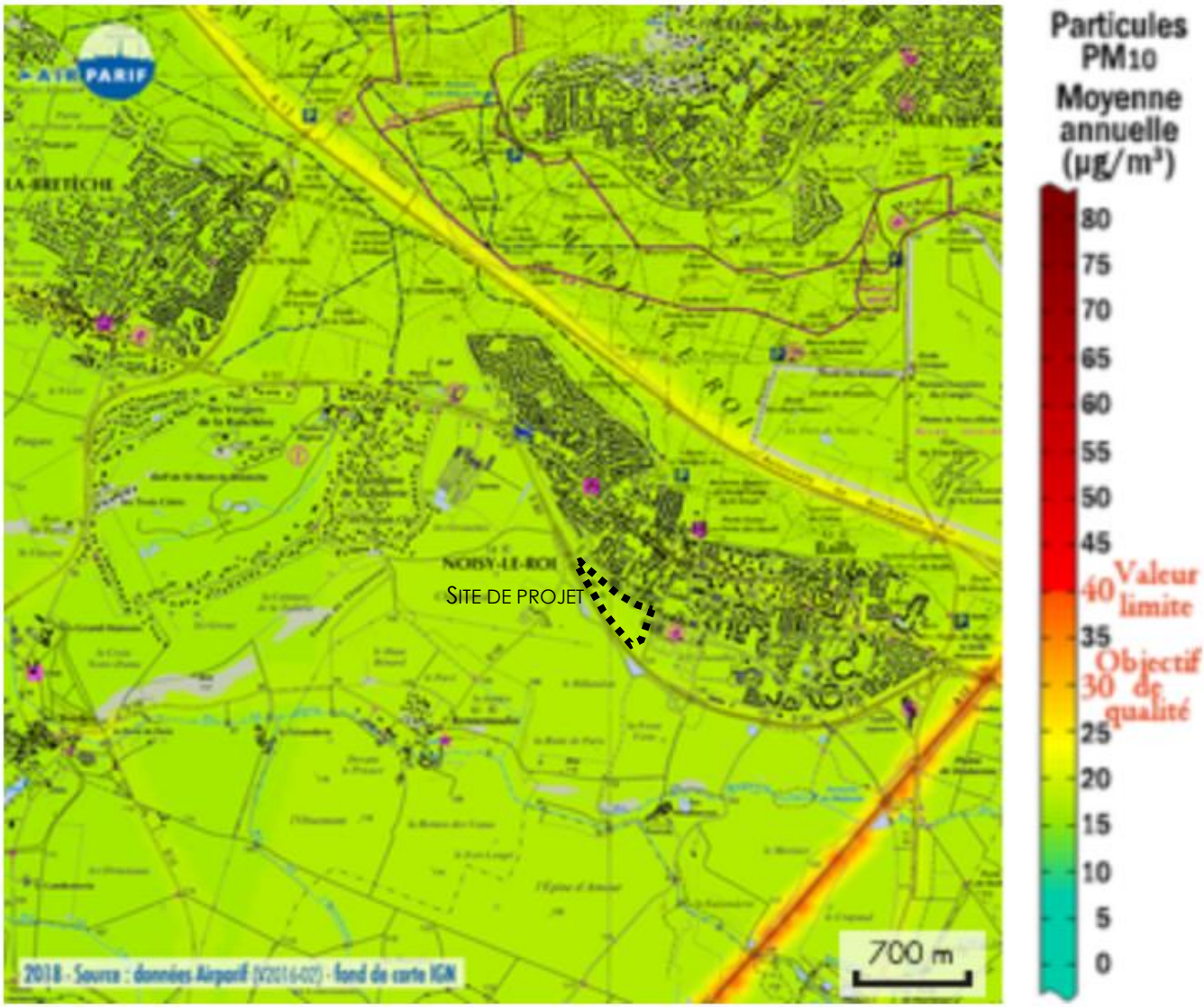
Relativement excentrées des axes routiers émetteurs de pollutions, **les concentrations moyennes à l'échelle du site, tout comme sur la commune, sont relativement faibles.**



Concentrations en dioxyde d'azote à l'échelle de Noisy-le-Roi à droite – Source : Airparif

Les particules fines

Sources	Particules en suspension variant en termes de taille, d'origines, de composition et de caractéristiques physico-chimiques. Les PM_{10} correspondent aux particules inférieures ou égales à 10 µm, les $PM_{2.5}$ à 2,5µm. La moitié des poussières en suspension sont d'origine naturelle, mais elles peuvent provenir de sources anthropiques : installations de combustion, les transports, activités industrielles ou agricoles
Impacts sanitaires	Gaz très toxique provoquant maladie respiratoire, asthme, et infections pulmonaires. Plus elles sont fines, plus elles irritent les voies respiratoires
Impacts environnementaux	Phénomènes de pluies acides



Concentrations en particules fines PM10 à l'échelle de Noisy-le-Roi – Source : Airparif

Les émissions de PM_{10} et $PM_{2.5}$ sur la commune de Noisy-le-Roi sont dominées par les **secteurs résidentiel et tertiaire, avec respectivement 39% et 48%.** Le trafic routier est responsable d'environ 41% des émissions de PM_{10} et 42% des émissions de $PM_{2.5}$

Les concentrations moyennes annuelles de PM_{10} **respectent les objectifs de qualité**. Les valeurs les plus élevées sont observées à proximité des grands axes routiers mais les objectifs de qualité en termes de moyenne annuelle sont respectés sur l'ensemble de la commune.

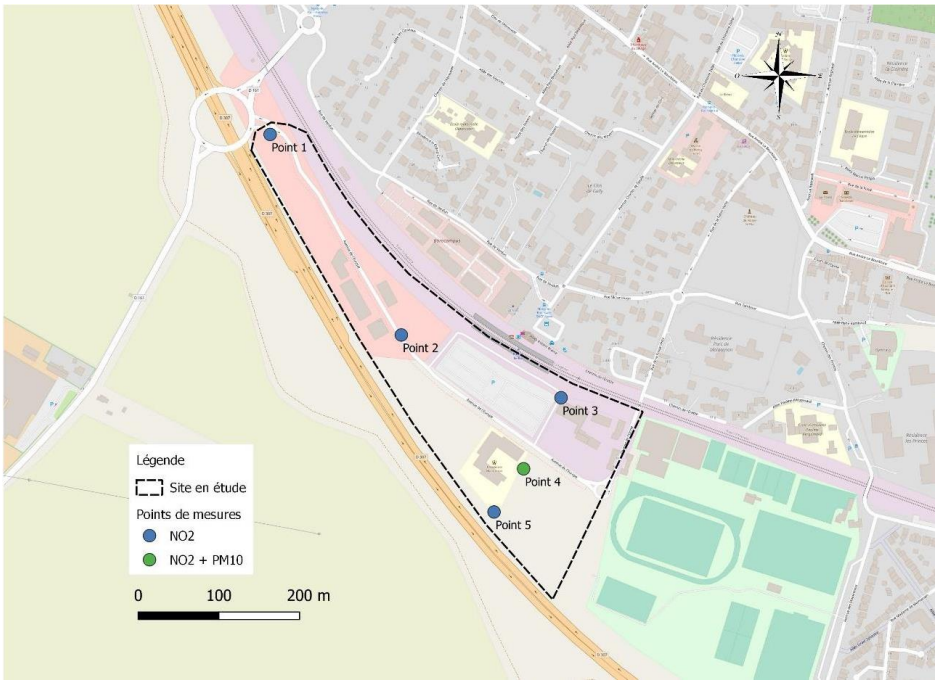
A l'échelle du secteur, les émissions de PM10 sont également très faibles.

2.9.3.3 Une campagne de mesures confirmant une qualité de l'air relativement bonne

Source : Etat initial de la qualité de l'air dans le cadre du projet de la ZAC Montgolfier – Noisy-le-Roi (78), RAMBOLL, 2020.

Deux campagnes de mesures ont été menées en juillet et septembre 2020 au niveau de 5 points de mesure. La campagne d'évaluation de la qualité de l'air a porté sur 5 points de mesures du dioxyde d'azote (NO2) et un point de mesure des particules PM10. Ceux-ci ont été répartis sur la zone du projet : voies d'accès et à proximité d'un lieu d'accueil de public sensible

(EHPAD). Les mesures réalisées le long de la parcelle de l'EHPAD permettent également d'évaluer les gradients de concentration dans l'environnement direct de la route départementale 307.



Dispositif des campagnes de mesures de la qualité de l'air – Source : Etude qualité de l'air – Octobre 2020 - Ramboll

Les dioxydes d'azote (NOx)

Les concentrations en dioxyde d'azote relevées pendant la campagne estivale sont inférieures à celles obtenues pendant la campagne automnale (9,5 µg/m^3 contre 19,6 µg/m^3 en moyenne sur la zone d'étude).

Les concentrations moyennes sur les deux périodes s'échelonnent entre 12.8 et 16.3 µg/m^3.

Le point 1 présente des concentrations en NO2 plus importantes que les autres sites en raison de sa proximité immédiate avec la départementale D 307 ainsi qu'au carrefour de la porte de Gailly, et que le point 4, situé plus en retrait du trafic routier, apparaît moins exposé. Néanmoins sur l'ensemble des points, les concentrations relevées restent faibles et relativement homogènes. Aucun dépassement de la valeur limite annuelle en vigueur de 40 µg/m3 pour le NO2 n'a été observé pendant les périodes de mesures.

Les teneurs annuelles en NO2 de 2017 et 2018 à la station pérenne d'Airparif sont mises en relation avec les concentrations moyennes relevées aux cinq points lors des deux campagnes de mesures et à celles relevées à la station de Versailles lors des mêmes périodes. Cette confrontation permet d'évaluer le risque de dépassement du seuil de 40 µg/m3 sur une année entière.

Pour chaque campagne, les concentrations relevées sur le site en étude sont très proches de celles relevées à Versailles à cette même période.

Sur les dernières années (2017 et 2018), les concentrations relevées en NO2 à la station de Versailles ont toujours été inférieures à la valeur limite annuelle de 40 µg/m3.

Il est donc certain que la valeur limite de 40 µg/m3 en moyenne annuelle est respectée.

Les particules fines

Lors de la campagne, la concentration mesurée sur la période est de 24.3 µg/m³. La valeur limite annuelle de 40 µg/m³, ainsi que l'objectif de qualité de 30 µg/m³, sont respectés en moyenne durant les deux semaines de prélèvement.

De même que pour le dioxyde d'azote, la confrontation aux données en particules de la station pérenne de Rambouillet sur la même période permet d'évaluer le risque de dépassement du seuil de 40 µg/m3 en PM10 et sur une année entière.

La concentration moyenne en PM10 mesurée sur le site (24.3 µg/m³) est nettement supérieure à la concentration relevée sur la station de Rambouillet qui enregistre une concentration moyenne de 12.7 µg/m³ pendant la campagne.

La valeur limite en moyenne annuelle pour les particules PM10 fixée à 40 µg/m³ est respectée depuis plusieurs années sur la station de Rambouillet, de même pour l'objectif de qualité de 30 µg/m³. Pendant la période, les teneurs relevées à Noisy-le-Roi sont supérieures de 11.6 µg/m³ par rapport à la station pérenne. La comparaison avec la moyenne annuelle en 2018 montre qu'il est certain que la valeur limite soit respectée au niveau du site en étude sur une année complète. Il est également probable que l'objectif de qualité soit respecté.

2.9.4 Synthèse

Atouts	Faiblesses
> Un raccordement au réseau (électrique/gaz) facilité ; > Des potentiels de développement des énergies renouvelables (solaire, biogaz, …) ; > Des bâtiments récents permettant de limiter les consommations énergétiques au niveau du secteur de projet ; >Une bonne qualité de l'air globale sur la commune ; > Un site actuellement protégé des principales émissions de polluants (dioxyde d'azote, particules fines, etc.).	> Des consommations énergétiques principalement issus des énergies fossiles ; > L'absence de l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération (chaufferie, réseaux de chaleur, …).
Opportunités	**Menaces**
> Une opportunité de développer les énergies renouvelables (solaire, géothermie, …) pour répondre aux nouveaux besoins > Des nouvelles constructions prenant en compte les principes bioclimatiques afin de limiter leurs consommations énergétiques > Un potentiel de diminution des émissions polluantes via la valorisation des modes de transports alternatifs	> Une augmentation des besoins énergétiques liées à l'arrivée de nouveaux habitants et activités économiques > Une potentiel augmentation des émissions polluantes liée à l'accueil de nouvelles habitations et activités

FIL DE L'EAU

Au fil de l'eau, les consommations d'énergies fossiles devraient augmenter à mesure que les bâtiments vieillissent. Par ailleurs, même si les potentiels existent, le développement des énergies renouvelables et locales n'est pour le moment pas envisagé sur le secteur. La situation, en matière de pollution atmosphérique, aura tendance à stagner.

ENJEUX

- Limiter l'impact énergétique des nouvelles constructions ;
- Maîtriser les consommations d'énergie fossile des futures constructions ;
- Valoriser l'usage des principes bioclimatiques, des énergies renouvelables et/ou produites localement ;
- Protéger les occupants sensibles du site des émissions de polluants liées au développement des activités et aux transports ;

2.10 Gestion des déchets

2.10.1 Des documents cadres

2.10.1.1 Lois Grenelle

Les lois Grenelle de l'Environnement I et II ont donné des orientations visant à baisser les quantités de déchets produits par habitant selon les objectifs suivants :

> Augmentation du recyclage des déchets ménagers et assimilés ;
> Diminution des quantités de déchets partant en stockage ou en incinération ;
> Augmentation des capacités de valorisation biologique des déchets.

2.10.2 Plan régional de prévention et de gestion des déchets de la région Île de France

Le Plan Régional de Réduction et de Gestion des Déchets (PRPGD) de la région Ile-de-France a été approuvé le 21 novembre 2019. Il est basé sur 9 orientations déclinées dans le plan :

1. Lutter contre les mauvaises pratiques ;
2. Assurer la transition vers l'économie circulaire ;
3. Mobiliser l'ensemble des acteurs pour réduire les déchets de la région ;
4. Mettre le cap sur le « zéro déchet enfoui » ;
5. Relever le défi du tri et du recyclage matière et organique ;
6. Contribuer à la réduction du stockage avec la valorisation énergétique : un atout francilien ;
7. Mettre l'économie circulaire au cœur des chantiers ;
8. Réduire la nocivité des déchets dangereux et mieux capter les déchets dangereux diffus ;
9. Prévenir et gérer les déchets issus de situations exceptionnelles.

2.10.3 La collecte et le traitement des déchets

Depuis le 1er janvier 2013, la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc est compétente en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés. L'agglomération assure ainsi :

> **La mise en place d'équipements et de pré-collecte des déchets** qui permettent de recueillir le verre, les ordures ménagères, les déchets végétaux et les déchets recyclables via la mise en place de Points d'Apports Volontaires (PAV) ou de bacs ;
> **La collecte des déchets est assurée par deux prestataires** : Nicollin et COVED. Sur la commune de Noisy-le-Roi, la collecte des déchets est assurée par **COVED** ;
> **Le traitement des déchets collectés sur Versailles Grand Parc est assuré par 3 syndicats** : le SYCTOM, le SITRU et le SIDOMPE. Sur la commune de Noisy-le-Roi, le traitement des déchets est assuré par **SIDOMPE** ;
> **La gestion des déchetteries** : plusieurs déchèteries sont disponibles sur le territoire ;
> **La mise en place d'une tarification écoresponsable visant à diminuer le volume des déchets ménagers (-16% en 2022) accompagnée par l'organisation d'actions de prévention et de sensibilisation** au tri et à la production de déchets ;
> **Des opérations de promotion du compostage** des déchets fermentescibles (déchets verts et alimentaires) en habitat individuel et collectif.

2.10.3.1 La collecte des déchets

Concernant la collecte des déchets, sur le territoire de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, trois types de collectes de déchets sont proposés : **le porte-à-porte, les points d'apports volontaires et les déchetteries.**

La fréquence des collectes, sur la commune de Noisy-le-Roi sont les suivantes :

- 1 fois par semaine pour les ordures ménagères ;
- 1 fois par semaine pour les déchets recyclables ;
- 1 fois par semaine pour les déchets végétaux
- 1 fois par mois pour les encombrants.

En complément du ramassage au porte-à-porte, la commune possède des **Points d'Apport Volontaire (PAV) avec 9 PAV dédiés aux déchets recyclables, 4 dédiés aux ordures ménagères et 19 dédiés aux verres**. A noter, que la collecte du verre est uniquement réalisée en Points d'Apport Volontaire (PAV). Il existe également des **Points d'Apport Volontaire Textile**, qui sont au nombre de 4 sur la commune de Noisy-le-Roi.

Enfin, **six déchetteries sont présentes sur le territoire**. La déchetterie la plus proche de Noisy-le-Roi est la déchetterie du Chesnay, situé à environ 8 km.

2.10.3.2 Le traitement des déchets

Comme indiqué précédemment, le traitement des déchets est assuré par **le SIDOMPE** (Syndicat mixte pour la Destruction des Ordures Ménagères et la Production d'Energie). La gestion des déchets est assurée, de la manière suivante :

Type de déchets	SIDOMPE
Ordures ménagères	Usine d'incinération de Thiverval-Grignon avec un regroupement préalable au centre de transfert de Buc (pour Viroflay, Bièvres, Jouy-en-Josas, Les Loges-en-Josas, Toussus-le-Noble, Châteaufort, Buc)
Déchets recyclables	Centre de tri de Thiverval-Grignon avec un regroupement préalable au centre de transfert de Buc (pour Viroflay, Bièvres, Jouy-en-Josas, Les Loges-en-Josas, Toussus-le-Noble, Châteaufort, Buc)
Encombrants	**Marché spécifique Versailles Grand Parc :** • Centre de tri de Buc (pour Bièvres, Buc, Châteaufort, Jouy-en-Josas, Les Loges-en-Josas, Toussus-le-Noble, Viroflay) • Centre de tri de Thiverval-Grignon (pour Bailly, Bois d'Arcy, Fontenay-le-Fleury, Noisy-le-Roi, Rennemoulin, Rocquencourt, Saint-Cyr-l'Ecole)
Déchets végétaux	**Marché spécifique Versailles Grand Parc :** • Plateforme de compostage de Bailly (pour Bièvres, Buc, Châteaufort, Jouy-en-Josas, Les Loges-en-Josas, Toussus-le-Noble, Viroflay)
Verre	Centre de transfert de Thiverval-Grignon Puis recyclage du verre à la Verrerie Saint Gobain (Crouy)

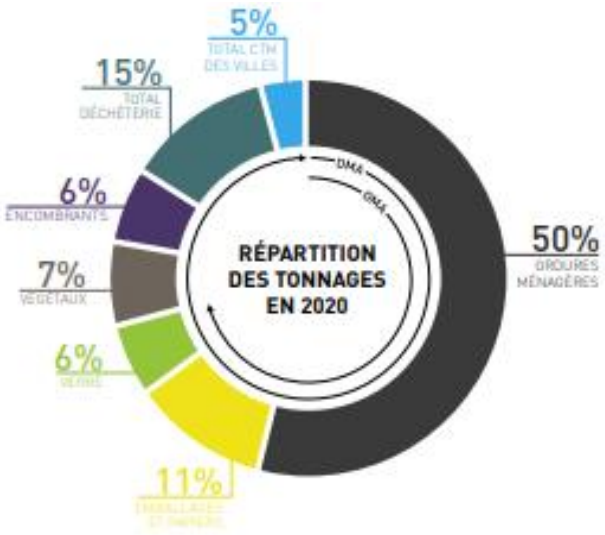
Concernant le traitement des ordures ménagères, leur traitement est assuré par **l'unité de valorisation énergétique (UVE) de Thiverval-Grignon (78).** Sa capacité est **de 243 000 tonnes/an**. Actuellement, le tonnage total incinéré est **inférieur 170 000 tonnes**, ce qui laisse une capacité résiduelle relativement importante. De plus, la valorisation énergétique permet d'alimenter l'équivalent 4 500 logements via le réseau de chaleur.

2.10.4 Une production de déchets en baisse

En 2020, Versailles Grand Parc a collecté **114 047 tonnes de Déchets Ménagers et Assimilés (DMA) comprenant 76 590 tonnes d'Ordures Ménagères et Assimilés (OMA)**. Les OMA regroupent les Ordures Ménagères Résiduelles, les Déchets Recyclables et le Verre.

La baisse de la production des OMA des habitants de Versailles Grand Parc se poursuit en 2020 (-6,85 kg/habitant par rapport à l'année précédente). Cette baisse est principalement observée sur les ordures ménagères (-11,16 kg/ habitant en 2020) alors qu'au contraire les tonnages Emballages/Papiers et Verre ont légèrement augmentés.

Les DMA ont également sensiblement diminué cette année avec -3,77kg/habitant en moins par rapport à 2019. Ce phénomène est principalement dû à une moins forte augmentation des apports en déchèteries qu'en 2019 (+3,1 kg/habitant en 2020 contre +9,71 kg/habitant en 2019) surement suite à leur fermeture durant le 1er confinement (de mi-mars à mi-avril).



Répartition des tonnages en 2020 sur la CA de Versailles Grand Parc - Source : Rapport annuel 2020 sur le prix et la qualité du service public de prévention et de gestion des déchets ménagers et assimilés

2.10.5 Des actions favorisant la réduction des déchets

La communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc s'est engagée dans une démarche de prévention des déchets depuis 2011. Cela s'est concrétisé via les programmes locaux de prévention (2011-2016 et 2018-2023) qui intègrent des actions, parmi lesquelles le développement du compostage, la sensibilisation des publics scolaires, l'éco-exemplarité, etc.

Noisy-le-Roi est une commune pilote sur la mise en place de la tarification éco responsable.

Le programme d'actions déployé actuellement s'appuie sur 12 actions réparties en 5 thématiques :

- Le gaspillage alimentaire
- Les biodéchets
- La sensibilisation des publics
- L'exemplarité de la collectivité

Quelques chiffres permettent d'illustrer les actions de la collectivité en 2020 :

- 429 composteurs ont été distribués en habitat individuel, portant le taux d'équipement à 24% des pavillons du territoire (soit en tout 6 004 maisons équipées).
- 12 nouvelles résidences se sont lancées dans le compostage collectif portant le total à 67 résidences, soit environ 1 250 foyers volontaires.
- Depuis 2016, 678 foyers ont adopté une poule. 1 375 poules ont ainsi été distribuées (dont 171 en 2020). Depuis 2016, 353 ateliers ont été réalisés sur les écoles du territoire, dont 79 en 2020.
- 10 500 exemplaires de l'agenda scolaire de l'Agglo ont été distribués gratuitement aux classes de cycle 3 en 2020, sur le thème de la réduction des déchets.

2.10.6 Synthèse

Atouts	Faiblesse
> Une baisse de production de déchets à l'échelle de la communauté d'agglomération ; > Une collecte et un traitement des déchets performants ; > Des démarches visant à la réduction des déchets ménagers ;	/
Opportunités	**Menaces**
> Une capacité résiduelle suffisante permettant l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire	> Une augmentation des déchets liée à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités ; > Potentiel impacts des déchets de chantiers.

FIL DE L'EAU

Au fil de l'eau, la production de déchets ne devrait que faiblement évoluer. En effet, si les tendances actuelles se poursuivent, cette production de déchets sera en légère baisse dans les années à venir notamment grâce aux actions mises en place par la communauté d'agglomération.

ENJEUX

- Assurer une gestion durable des déchets ;
- Anticiper la production future des déchets, liée à l'augmentation substantielle du nombre de logements sur la commune ;
- Garantir une gestion vertueuse des déchets en phase chantier ;
- Veiller à éviter toute pollution des milieux naturels en lien avec le stockage et la gestion des déchets.

2.11 Synthèse des enjeux

Thématique	Atouts	Faiblesses	Opportunités	Menaces	ENJEUX
Volet socio-économique	> Une population active bien présente sur la commune avec un taux de chômage limité > Une commune connaissant de nombreuses créations d'entreprises > Des domicile-travail principalement réalisés en véhicule motorisé	> Une stagnation de la population du territoire avec un solde migratoire négatif > Un développement du parc de logement relativement limité sur les dernières années > Une faible part de logement sociaux	> Un développement des logements et notamment des logements sociaux permettant de répondre aux besoins de la population > Un secteur stratégique de développement (activité/habitat) lié à la proximité avec les axes routiers structurant et les transports en commun	> Des activités en déclin sur le secteur de projet > Un manque d'attractivité de la commune avec une faible solde migratoire	• Participer au développement résidentiel de la commune permettant l'accueil de nouvelles populations sur le territoire • Valoriser un secteur stratégique de la commune en raison de sa proximité avec les axes routiers majeurs, les transports en commun et le centre-ville de la commune • Maintenir les activités présentes sur le secteur et permettre leur développement futur
Occupation du sol / Consommation d'espaces	> Une commune possédant de nombreux espaces naturels et agricoles > Une faible présence d'espaces naturels ou agricoles au niveau du secteur permettant de limiter leur consommation au profit des espaces urbanisés	> Un positionnement entre un axe routier majeur et la voie ferrée engendrant potentiellement des nuisances	> Un comblement de dents creuses présentes dans un secteur bien desservi par les axes routiers (D307) et par les transports en commun (Transilien L, …) > Une valorisation de la mixité fonctionnelle dans un secteur stratégique du territoire > Amélioration de la qualité paysagère de la ZAC et valorisation de la frange urbaine visible depuis les espaces agricoles voisins	> Une consommation potentielle d'espaces semi-naturels entraînant une imperméabilisation des sols > Une cohabitation entre zone d'activités et zone d'habitations pouvant entraîner des conflits d'usage	• Maintenir les activités économiques présentes sur le secteur tout en assurant une cohabitation harmonieuse avec le développement d'habitation • Favoriser le développement de la mixité fonctionnelle dans un secteur stratégique du territoire • Préserver et développer les espaces de nature au sein du projet afin d'améliorer la qualité paysagère • Limiter l'imperméabilisation des sols afin de faciliter la gestion des eaux pluviales
Paysage et patrimoine	> Un paysage de plaine ouverte correspondant à la Plaine de Versailles, offrant des vues d'intérêts sur les paysages agricoles voisins et le vallon du ru de Gally	> Un positionnement en bordure d'urbanisation impliquant un traitement qualitatif de la frange urbaine	> Un projet constituant une opportunité d'amélioration de la qualité paysagère du secteur et du renforcement de la qualité de frange urbaine	> De nouvelles constructions pouvant venir impacter le paysage et la perception du site > Un secteur inclut dans le périmètre de protection des Monuments Historiques	• Préserver les vues ouvertes sur les espaces agricoles voisins et sur le vallon du ru de Gally • Assurer l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments et se saisir de l'opportunité de créer un frange urbaine qualitative, permettant

	> Des bâtiments relativement récents présentant une bonne qualité architecturale > Un site peu visible depuis le lointain, notamment depuis les espaces agricoles voisins	> Des espaces végétalisés présents mais peu mis en valeur > Une forte visibilité depuis l'axe routier (D307) longeant le site	> La réalisation de constructions en continuité des constructions déjà réalisé s'intégrant dans la cadre paysager du site	dont il faudra tenir compte dans le cadre du projet	de limiter la visibilité du site depuis la départementale D307 • Renforcer et améliorer la qualité de la trame végétale, contribuant à des ambiances de qualité • Poursuivre les efforts en matière de qualité architecturale notamment dans le choix des couleurs, des matériaux et de la volumétrie des nouveaux bâtiments • Prendre en compte le périmètre de protection des Monuments Historiques dans lequel se situe le secteur de projet
Milieux écologiques / Trame Verte et Bleue	> Un site relativement éloigné des espaces d'intérêt écologiques majeur > Des espaces en friches pouvant présenter un intérêt pour la biodiversité	> Une partie du site urbanisée actuellement relativement peu accueillante pour la biodiversité (peu de végétation, espaces minéraux, …) > Des infrastructures routières et ferroviaires entraînant une rupture dans le réseau écologique > Des espaces agricoles au sud, peu propices au développement de la biodiversité	> Une opportunité de développer la biodiversité grâce au projet en diversifiant les strates et les espèces végétales	> Un développement pouvant réduire fortement les espaces végétalisés présent au niveau secteur	• Assurer le maintien de milieux écologiques favorables aux espèces protégées en présence que sont notamment la lisière boisée et les espaces de friches • Développer la biodiversité au sein du secteur de projet en diversifiant les strates et les espèces végétales
Gestion de l'eau	> Bonne qualité de l'eau potable distribuée sur la commune > Dynamique de réduction des consommations d'eau potable à l'échelle du syndicat > Présence de nombreux espaces perméables	/	> Une possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif communal contribuant à limiter les risques de pollutions accidentelles > Possibilité de mettre en place une gestion alternative des eaux	> Une augmentation de l'imperméabilisation des sols limitant l'infiltration directe des eaux pluviales > Une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement liée à l'arrivée d'une nouvelle population	• Assurer la préservation de la ressource en eau sur le site d'étude en prévenant les risques de pollution, en favorisant les écoulements naturels des eaux pluviales, etc. • Favoriser le raccordement au réseau d'assainissement collectif

	permettant une infiltration directe des eaux pluviales		pluviales dans le cadre du projet > Possibilité d'imaginer une récupération des eaux pluviales permettant la poursuite de la réduction des consommations d'eau potable > Des capacités suffisantes (assainissement /eau potable) pour répondre aux besoins des nouveaux habitants et activités		• Poursuivre la dynamique de réduction des consommations en eau potable • Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales en limitant tout risque de ruissellement et pollution des eaux souterraines
Risques et nuisances	> Une localisation éloignée de la plupart des zones de risques naturels (risque inondation et mouvement de terrain) > Des risques technologiques très limités	> La présence d'un site potentiellement ou anciennement pollué (BASIAS) au niveau du secteur de projet > Un aléa retrait-gonflement des argiles fort pouvant potentiellement impacter les nouvelles constructions > Un risque de transports de matières dangereuses lié à une canalisation de gaz et des axes routiers majeurs > Des nuisances sonores relativement importantes liées aux axes routiers et ferroviaires	> La prise en compte des risques naturels par une gestion alternative des eaux pluviales > Des aménagements qui sont l'occasion de prendre en compte et de limiter la pollution des sols potentielle actuelle > Une opportunité de favoriser les déplacements plus durables au niveau du secteur (modes doux, transports en commun, covoiturage, …)	> Sans prise en compte des risques et pollutions, une augmentation potentielle du nombre de personnes exposées à ces nuisances > Sans prise en compte dans les choix de construction, une augmentation du nombre de personnes exposées aux nuisances sonores	• Prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles dans les choix de constructions • Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales contribuant à limiter les risques d'inondation par ruissellement • Assurer une gestion optimale de la pollution des terres impactées • Limiter l'exposition des nouveaux usagers du quartier aux risques et aux pollutions • Adapter les modalités de construction des bâtiments aux nuisances sonores subies (isolation acoustique, emplacement des bâtiments, …) • Promouvoir l'usage des transports en commun et des modes de déplacements doux afin de limiter l'accroissement potentielle des nuisances sonores
Déplacement et stationnement	> Un site accessible par deux entrées : une entrée principale, connecté aux départementales (D307 et D161) et une entrée	> Des transports en commun ne permettant un accès direct à Paris	> L'arrivée du Tram 13 Express contribuant à renforcer l'usage des transports en commun	> Des flux de déplacements potentiellement importants au niveau du site liée à l'accès au	• Favoriser l'usage de l'intermodalité afin de limiter l'usage de la voiture et des nuisances associés

	secondaire, permettant d'accéder aux sites pour le centre-ville > Une proximité avec les transports en commun (gare routière et ferroviaire) > Des cheminements doux permettant des déplacements au sein et vers l'extérieur du secteur (équipements, gares, centre-ville, …) > Des stationnements fortement présents sur le site aussi public que privée	> Une proximité avec des axes routiers majeurs pouvant entraîner diverses nuisances	> Une opportunité de valorisation de la multimodalité à l'échelle de la commune > L'accentuation de la pratique des modes doux (voies cyclables, stationnements vélos)	parking relais situé sur le site	• Renforcer la pratique des mobilités douces en complétant les réseaux de liaisons présents au sein et à proximité du secteur
Energie	> Un raccordement au réseau (électrique/gaz) facilité > Des potentiels de développement des énergies renouvelables (solaire, biogaz, …) > Des bâtiments récents permettant de limiter les consommations énergétiques au niveau du secteur de projet >Une bonne qualité de l'air globale sur la commune > Un site actuellement protégé des principales émissions de polluants (dioxyde d'azote, particules fines, etc.)	> Des consommations énergétiques principalement issus des énergies fossiles > L'absence de l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération (chaufferie, réseaux de chaleur, …)	> Une opportunité de développer les énergies renouvelables (solaire, géothermie, …) pour répondre aux nouveaux besoins > Des nouvelles constructions prenant en compte les principes bioclimatiques afin de limiter leurs consommations énergétiques > Un potentiel de diminution des émissions polluantes via la valorisation des modes de transports alternatifs	> Une augmentation des besoins énergétiques liées à l'arrivée de nouveaux habitants et activités économiques > Une potentiel augmentation des émissions polluantes liée à l'accueil de nouvelles habitations et activités	• Limiter l'impact énergétique des nouvelles constructions • Maîtriser les consommations d'énergie fossile des futures constructions • Valoriser l'usage des principes bioclimatiques, des énergies renouvelables et/ou produites localement • Protéger les occupants du site des émissions de polluants liées au développement des activités et aux transports

Gestion des déchets	> Une baisse de production de déchets à l'échelle de la communauté d'agglomération > Une collecte et un traitement des déchets performants > Des démarches visant à la réduction des déchets ménagers	/	> Une capacité résiduelle suffisante permettant l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire	> Une augmentation des déchets liée à l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités > Potentiel impacts des déchets de chantiers	• Assurer une gestion durable des déchets • Anticiper la production future des déchets, liée à l'augmentation substantielle du nombre de logements sur la commune • Garantir une gestion vertueuse des déchets en phase chantier • Veiller à éviter toute pollution des milieux naturels en lien avec le stockage et la gestion des déchets

3. Analyse des effets de la mise en œuvre du document sur l'environnement et présentation des mesures

3.1 Scénarios envisagés

L'analyse des incidences de la mise en compatibilité du PLU se fait par rapport au scénario fil de l'eau, en l'absence de modification du règlement, de modification du zonage du PLU et de la création de l'OAP sectorielle « Montgolfier ».

Dans ce cadre, les incidences positives ou négatives attendues ne s'entendent pas uniquement par rapport à l'état existant mais par rapport aux constructions potentielles permises par le règlement en vigueur sur la zone.

La modification du zonage et du règlement sur ces secteurs est susceptible d'entraîner des incidences plus marquées sur l'environnement au regard :

- Du changement de destination du secteur en passant de zones AUJ (« dédiées à des activités tertiaires ») en zone U (ayant une vocation mixte).
- Des capacités d'accueil du secteur en termes d'habitants, d'activités et d'usagers accueillis, des consommations d'eau, d'énergie et émissions de GES induits par les bâtiments et les déplacements.
- De l'imperméabilisation des sols induite ;
- De l'exposition de la population aux nuisances.

Une analyse des principales modifications par rapport au fil de l'eau est présentée.

Les incidences par thématique sont ensuite analysées de manière plus fine par enjeux environnementaux.

Scénario		Capacité d'accueil habitants / usagers	Hauteur au faîtage	Emprise au sol	Obligations relatives au traitement paysager et architectural	Espace vert / Pleine terre	Stationnement	Obligations liées aux nuisances et risques
Fil de l'eau destiné au tertiaire	Construction des 22 000m² SDP prévus au programme global de surfaces tertiaires.	Logements interdits en zone AUJ, hormis pour le gardiennage des locaux d'activités et pour les équipements publics en secteurs AUJa et AUJb, et totalement interdits en secteur AUJc	11.5 m	Le règlement actuel de la ZAC renvoie aux secteurs repérés sur le plan de composition (au 1/1000) sans que puisse être détaillée l'emprise des constructions. Il ne définit pas de norme précise d'occupation du sol maximum pour les constructions.	1 arbre / 300 m² dans les secteurs de prairies ponctuées d'arbres de hautes tiges	Non règlementé	/	Protections acoustiques dans les bandes de 250m des voies bruyantes
Scénario retenu	Offre diversifiée de logements ; Deux résidences ; Un équipement culturel ; Un équipement scolaire ; Commerces et services de proximité ; Des activités ; Un parc relai du tram 13 ; Espaces publics ;	Accueil d'environ 530 unités d'habitat (350 logements dont 40% locatifs et 180 unités d'hébergement	14m au faîtage ou à l'acrotère du niveau le plus haut (attique) en zone UMO et UMOa (Sauf pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics) 11m au faitage ou 11m à l'acrotère en zone UMOb	50% et 60% pour les « équipements d'intérêt collectifs et services publics »	1 arbre haute tige ou arbuste / 100 m² dans les secteurs de pleine terre	30% en zone UMO et 20% pour UMOa et UMOb	Règles du PDUIF	Protections acoustiques dans la bande des 250m des voies bruyantes

3.2 Analyse des principales incidences et mesures

L'évaluation environnementale a pour objet d'étudier les incidences et mesures d'évitement ou de réduction de la modification du PLU au travers de ces enjeux environnementaux. Pour chacun, sont détaillées :

[-] Les incidences négatives potentielles, correspondant aux impacts négatifs notables, directs (**D**) ou indirects (**I**), que pourrait avoir la modification du PLU sur l'environnement et lorsqu'il est possible de la qualifier, la durée de l'incidence, temporaire (**T**) ou permanente (**P**) ;

[+] Les incidences positives qui pourront ressortir de la mise en œuvre de la modification du PLU, qualifiées de la même manière ;

[o] L'absence d'incidences prévisibles le cas échéant

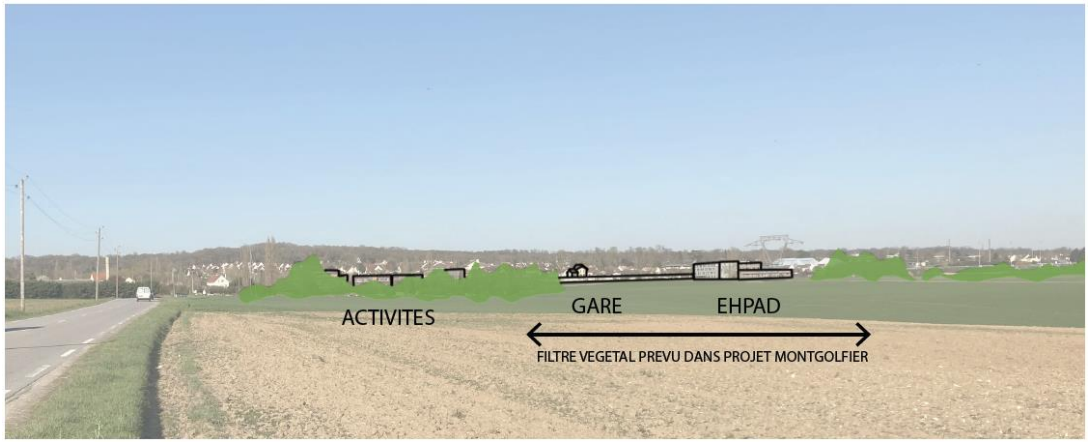
Les mesures d'évitement **[E]** et de réduction **[R]**, correspondant aux orientations prises dans la modification du projet afin d'éviter ou de réduire les effets négatifs précités.

On peut relever éventuellement **des effets d'atténuation des incidences négatives résiduelles** portés par les engagements du porteur de projet mais non-inscrits dans la modification du PLU en tant que telle, à savoir son règlement et son zonage.

3.2.1 Paysage et patrimoine

Le tableau suivant rappelle les principaux enjeux, les confronte avec l'étude des principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement et la définition des mesures ERC directement intégrées à la modification du PLU. Force est de préciser qu'une démarche itérative a été menée pour chaque incidence et a permis l'intégration de mesures complémentaires dans le projet de modification du PLU et dans l'OAP notamment.

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
Enjeux paysagers		
Préserver les vues ouvertes sur les espaces agricoles voisins et sur le vallon du ru de Gally ;	**[-] Altération des paysages et des vues du fait de l'augmentation des hauteurs autorisée ;** La zone AUJ autorisait des hauteurs de base (gabarits) de respectivement 7,50 mètres et 11,50 mètres, mesurées à l'acrotère ou au faîtage, selon leur localisation. Les équipements techniques, lorsque regroupés en toiture, pouvaient dépasser d'un mètre supplémentaire. L'article UMO 10 autorise des hauteurs distinctes en fonction des lots variant entre 7.50m et 14m au faîtage ou à l'acrotère du niveau le plus haut (attique) (R+2+A). L'augmentation des hauteurs aura une incidence négative sur les perceptions des paysages et des vues depuis le bourg vers la Plaine agricole et depuis la RD307 vers le bourg.	**[R]** Le règlement de la zone UMO vient limiter la constructibilité avec la définition d'emprise au sol limitée et d'espaces de pleine terre. **[R]** L'article UMO 11 précise la volonté de donner une grande importance au paysagement du site et à la qualité des espaces publics constitue aussi des contraintes que l'architecture devra prendre en compte réduisant les incidences sur le paysage. **[R]** L'implantation des bâtiments sur le plan de l'OAP ainsi que les orientations relatives à l'orientation du bâti Nord Sud (perpendiculaire à la RD307) permettent de conserver les cônes de vue vers la plaine de Versailles ;
	[-] Alteration des ouvertures visuelles existantes sur les espaces agricoles Des vues et perspectives intéressantes étaient identifiées par l'article AUJ 11 à travers un objectif de préservation. De plus, l'article UMO 11 sur l'aspect extérieur des constructions autorise un surplomb de 3,50 m au-dessus du sol des espaces publics extérieurs, y compris dans l'emprise du cône de vue central créant ainsi une incidence négative sur les ouvertures visuelles existantes sur les espaces agricoles. En effet, certaines perspectives pourraient être altérées par ce nouveau droit à construire. Par ailleurs, le cône de vue identifié sur les espaces agricoles voisins et sur la prairie de Versailles pourrait être partiellement altéré par le filtre végétal prévu dans l'OAP.	

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
	 Vue depuis la RD161 : route de Rennemoulin	[R] L'article UMO 13 prévoit que le Parc Relais soit accompagné d'une végétation arborescente pérenne afin d'en améliorer l'insertion dans le site de la plaine de Versailles. [R] Le respect des orientations relatives à un épannelage vers le bas en direction de la plaine agricole telle que prévue dans l'OAP permettra de réduire les incidences négatives sur les perceptions depuis le bourg. [R] L'article UMO 11 restreint les surplombs autorisés sur la zone UMOa
Assurer l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments et se saisir de l'opportunité de créer une frange urbaine qualitative, permettant de limiter la visibilité du site depuis la départementale D307 ; Renforcer et améliorer la qualité de la trame végétale,	**[+] Amélioration de la trame végétale contribuant à des ambiances de qualité** La modification du PLU a des incidences positives sur l'insertion paysagère des bâtiments et permet d'améliorer la qualité de la trame végétale en présence sur le site et aux abords de celui-ci. Tout d'abord, la modification intègre des limites pour l'emprise au sol des bâtiments. Ainsi, les nouvelles constructions ne peuvent excéder 50% de la superficie du terrain. Par ailleurs, entre 20 et 30% de la surface du terrain devra être traitée en pleine-terre pour tout nouveau projet de construction, limitant ainsi l'imperméabilisation des sols et renforçant la place des espaces extérieurs et paysagers. Il est précisé dans le règlement que ces surfaces de pleine terre doivent être plantés avec un arbre ou arbuste par 100m² renforçant la trame végétale du site. L'article UMO 11 relatif à l'aspect extérieur donne une grande importance au paysagement du site. Enfin une règle spécifique et localisée est définie pour le parc relai qui devra être accompagné d'une végétation arborescente pérenne. L'OAP prévoit quant à elle plusieurs orientations favorisant la protection de la trame végétale en présence et assurant l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments limitant la visibilité du site depuis la départementale D307.	

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
contribuant à des ambiances de qualité ;	Tout d'abord, elle prévoit des orientations favorisant la préservation et le développement plusieurs structures végétales présentes sur site pour participer à la trame verte et bleue urbaine : - **Bandes arborées** étalées de part et d'autre des talus le long de la voie ferrée, longeant le secteur de projet et qui forment une véritable continuité linéaire connectant le site à son environnement proche ; - **Plantations d'arbres accompagnés de strates basses et intermédiaires** au niveau des bâtiments et du parking relais de la gare ; - **Alignement d'arbres** structurants le long de l'avenue de l'Europe. D'autres orientations permettent de favoriser la création d'une nouvelle trame végétale. Au niveau des espaces publics, est envisagé un espace vert en continuité de la place centrale, prenant la forme d'un square naturel planté, accueillant des alignements d'arbres au sud et un bassin de rétention des eaux pluviales. Des successions de bassins de rétention seront donc aménagés au sud de l'avenue de l'Europe ainsi que des noues paysagères. Ces aménagements seront accompagnés d'un traitement paysager naturel permettant de créer permettant de créer un cheminement de type venelle dans le quartier. La trame végétale existante au sud du secteur sera à renforcer. Elle devra permettre une transition paysagère qualitative entre les habitations et la RD307, mais aussi vis-à-vis de la Plaine de Versailles. L'emploi de matériaux naturels adaptés en fond de parcelle doit renforcer la trame végétale existante et garantir la qualité de la transition paysagère : plantations d'arbres, haies composées d'essences locales, …. Les orientations relatives à l'organisation des bâtiments recommandent des espaces plantés afin d'assurer les continuités paysagères entre la plaine de Versailles et le tissu urbain. L'imperméabilisation des aires de stationnement en extérieur devra rester limitée en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés. Ces espaces devront par ailleurs être végétalisés et plantés avec une utilisation de pergolas végétalisées à favoriser. Les toitures terrasses végétalisées seront privilégiées afin de favoriser des ambiances de qualité sur le site.	
Poursuivre les efforts en matière de qualité architecturale notamment dans le choix des couleurs, des matériaux et de	**[+] Amélioration de la qualité architecturale et volumétrie des nouveaux bâtiments en zone UMO et UMOa** L'article UMO 11 réglemente l'aspect extérieur des bâtiments avec des dispositions générales d'insertion paysagère, mais aussi la réglementation des matériaux de façade ainsi que des couleurs autorisées sur la zone.	

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
la volumétrie des nouveaux bâtiments ;	L'OAP vient compléter le règlement avec des orientations sur l'aspect extérieur des constructions et plus précisément concernant les formes des bâtiments (avec des espaces extérieurs de type balcons, sur le traitement spécifique de la couverture) et sur les matériaux et couleurs recommandés. Par conséquent, là où le règlement de la zone AUJ prévoyait des bâtiments à destination d'activités, la modification du PLU a une incidence positive sur les formes urbaines et architecturales du fait de l'ouverture à la construction de logements plus qualitatifs esthétiquement sur la zone et de l'édiction de règles spécifiques pour l'intégration paysagère et architecturale des bâtiments. Force est de préciser que ces incidences positives sont localisées uniquement sur les zones mixtes.	
Prendre en compte le périmètre de protection des Monuments Historiques et UNESCO dans lequel se situe le secteur de projet ;	**[-] Perturbation des paysages des abords de monuments historiques** Le règlement de la zone UMO ne reprend pas, dans les généralités de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur, les dispositions de la zone AUJ qui imposaient aux nouvelles constructions de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	**[R]** Le périmètre de la zone UMO étant localisé à l'intérieur du périmètre des abords du château de Noisy-le-Roi ainsi que dans les abords du Domaine national de Versailles et de Trianon, toute demande de permis de construire sera soumise à l'avis de l'ABF qui veillera à la prise en compte du caractère patrimonial ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.2.2 Milieux naturels et Trame Verte et Bleue

Le tableau suivant rappelle les principaux enjeux, les confronte avec l'étude des principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement et la définition des mesures ERC directement intégrées à la modification du PLU. Force est de préciser qu'une démarche itérative a été menée pour chaque incidence et a permis l'intégration de mesures complémentaires dans le projet de modification du PLU et dans l'OAP notamment.

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
Enjeux Milieux naturels et TVB		
Assurer le maintien de milieux écologiques favorables aux espèces protégées en présence que sont notamment la lisière boisée et les espaces de friches	**[-] Une imperméabilisation du fait du passage d'un secteur à vocation d'activités à un secteur autorisant des logements ;** L'évolution du secteur d'une zone AUJ, zone d'urbanisation future autorisant la construction de bâtiments à destination d'activités tertiaires, à une zone UMO, zone urbaine autorisant de nouvelles constructions à vocation d'habitation viendra modifier la pression foncière sur les droits à construire. Si cette modification n'ouvre pas de nouveaux droits à construire puisque le secteur était d'ores et déjà urbanisable (AUJ), la modification du plan de zonage qui donne le droit à une nouvelle vocation d'habitation engendrera probablement l'accélération de l'imperméabilisation de la zone dont l'attractivité économique était faible. Cette nouvelle imperméabilisation pourra venir perturber les milieux écologiques à proximité du secteur ainsi que la circulation de la faune terrestre.	**[R]** Le règlement de la zone UMO intègre un panel de dispositions permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur. Ainsi, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Par ailleurs, entre 20% de la surface du terrain devra être traitée en pleine-terre pour tout nouveau projet de construction mixte (UMO et UMOa), limitant ainsi l'imperméabilisation des sols. Ces mesures permettront de maintenir les milieux et corridors écologiques favorables aux déplacements des espèces à proximité du secteur du projet. **[R]** L'OAP de secteur prévoit que « La trame végétale existante au sud du secteur sera à renforcer. ». Elle prévoit aussi la préservation et la mise en valeur pour participer à la trame verte et bleue urbaine : - **Bandes arborées** étalées de part et d'autre des talus le long de la voie ferrée, -**Alignement d'arbres** structurants le long de l'avenue de l'Europe. **[R]** Au sein de l'article 11 du règlement de la zone UMO, il est précisé que la conception des clôtures doit être accompagnée de

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
		végétalisation continue ou discontinue et impérativement permettre le passage de la petite faune. Cette nouvelle disposition règlementaire améliorera le passage de petite faune entre les différents espaces clôturés des futures nouvelles constructions. **[R]** Il est prévu à l'article UMO 11 à l'exception du secteur UMOb que toutes les toitures terrasses seront végétalisées avec des exigences d'épaisseur de substrat d'un minimum de 10cm.
Développer la biodiversité au sein du secteur de projet en diversifiant les strates et les espèces végétales	**[+] Diversification des milieux naturels et des supports d'accueil de la biodiversité sur la zone** La modification du PLU intègre des dispositions favorables à la diversification des milieux naturels et des habitats présents sur la zone dans le règlement et à travers les orientations de l'OAP. Tout d'abord, la modification intègre des limites pour l'emprise au sol des bâtiments. Ainsi, les nouvelles constructions ne peuvent excéder 50% de la superficie du terrain et 60% pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » et les exceptions précisées sur le règlement graphique. Par ailleurs, entre 20 et 30% de la surface du terrain devra être traitée en pleine-terre pour tout nouveau projet de construction, limitant ainsi l'imperméabilisation des sols et renforçant la protection des milieux naturels de pleine terre. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées avec un arbre ou arbuste par 100m² favorisant ainsi le développement de la biodiversité. L'article UMO 11 relatifs à l'aspect extérieur favorise aussi la création de potentiels supports d'accueil de biodiversité en inscrivant l'installation de toitures terrasses végétalisées avec un minimum de 10cm de substrat. Également, il est prévu une disposition pour l'installation de dispositifs pour l'accueil de la biodiversité pour de vastes surfaces de toiture végétalisée ayant ainsi un impact limité Enfin une règle spécifique et localisée est définie pour le parc relai qui devra être accompagné d'une végétation arborescente pérenne. L'OAP prévoit quant à elle plusieurs orientations favorisant la diversification des milieux naturels et des habitats sur la zone. Tout d'abord, elle prévoit des orientations favorisant la préservation et le développement plusieurs structures végétales présentes sur site pour participer à la trame verte et bleue urbaine :	

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
	- **Bandes arborées** étalées de part et d'autre des talus le long de la voie ferrée, longeant le secteur de projet et qui forment une véritable continuité linéaire connectant le site à son environnement proche ; - **Plantations d'arbres accompagnés de strates basses et intermédiaires** au niveau des bâtiments et du parking relais de la gare ; - **Alignement d'arbres** structurants le long de l'avenue de l'Europe. D'autres orientations permettent de favoriser la création de nouveaux milieux naturels et supports d'accueil pour la biodiversité. Au niveau des espaces publics, est envisagé un espace vert en continuité de la place centrale, prenant la forme d'un square naturel planté, accueillant des alignements d'arbres au sud et un bassin de rétention des eaux pluviales. Des successions de bassins de rétention seront donc aménagés au sud de l'avenue de l'Europe ainsi que des noues paysagères. Ces aménagements seront accompagnés d'un traitement paysager naturel permettant de créer de nouveaux milieux naturels potentiellement humides sur le site. L'emploi de matériaux naturels adaptés en fond de parcelle doit renforcer la trame végétale existante et garantir la qualité de la transition paysagère : plantations d'arbres, haies composées d'essences locales, …. Les orientations relatives à l'organisation des bâtiments recommandent des espaces plantés afin d'assurer les continuités paysagères et écologiques entre la plaine de Versailles et le tissu urbain. L'imperméabilisation des aires de stationnement en extérieur devra rester limitée en privilégiant les surfaces de type dalles engazonnées ou les sols stabilisés. Ces espaces devront par ailleurs être végétalisés et plantés avec une utilisation de pergolas végétalisées à favoriser. Les toitures terrasses végétalisées seront privilégiées afin de favoriser le développement de la biodiversité sur le site.	

3.2.3 Gestion de l'eau

Le tableau suivant rappelle les principaux enjeux, les confronte avec l'étude des principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement et la définition des mesures ERC directement intégrées à la modification du PLU. Force est de préciser qu'une démarche itérative a été menée pour chaque incidence et a permis l'intégration de mesures complémentaires dans le projet de modification du PLU et dans l'OAP notamment.

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
Gestion de l'eau		
Poursuivre la dynamique de réduction des consommations en eau potable	**[-] Augmentation des besoins en eau potable en lien avec le changement de destination de la zone et l'augmentation des hauteurs** *Le passage du secteur initialement en AUJ en zone UMO va rendre possible la construction de bâtiments d'habitation sur le site là ou étaient autorisés uniquement des bâtiments d'activités en zone AUJ. Par ailleurs, l'augmentation des hauteurs autorisées au maximum à 14 mètres au sein de certains secteurs de la zone UMO, augmentera également les droits à construire. Ainsi, la population augmentera sur le secteur du projet.* *Ainsi, du fait de l'augmentation du nombre d'habitants sur la zone, la consommation d'eau potable est susceptible d'augmenter également, contrairement à une tendance à la baisse au fil de l'eau. Cette incidence est toutefois nuancée compte-tenu des bonnes capacités d'approvisionnement en eau potable sur le territoire et sur le secteur.*	**[E]** Le règlement de la zone UMO intègre désormais une emprise au sol maximum de 50% de la superficie du terrain et 60% pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » et les exceptions prévues dans le règlement graphique. De plus, tout projet de construction devra également intégrer entre 20 et 30% de pleine-terre, évitant ainsi l'imperméabilisation et la construction de l'ensemble du terrain du secteur. Ces deux réglementations permettent de limiter l'augmentation de la population (lorsque les hauteurs n'augmentent pas sensiblement para ailleurs). **[R]** Le règlement de la zone UMO oblige le raccordement au réseau de l'ensemble des nouvelles constructions **[R]** Les capacités en eau potable sont suffisantes et permettront l'approvisionnent du secteur. Ainsi, l'accueil de nouveaux habitants n'est, en ce sens, pas problématique.
Favoriser le raccordement au réseau d'assainissement collectif	**[-] Augmentation des rejets d'eaux usées vers les réseaux d'assainissement en lien avec le changement de destination de la zone et l'augmentation des hauteurs** *Le passage du secteur initialement en zone AUJ en zone UMO va permettre la construction de bâtiments*	**[E]** Le règlement de la zone UMO intègre désormais une emprise au sol maximum de 50% de la superficie du terrain et 60% pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » et les exceptions prévues dans le règlement graphique. De plus, tout projet de

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
	d'habitation sur le site là ou étaient autorisés uniquement des bâtiments d'activité. Par ailleurs, l'augmentation des hauteurs autorisées à 14 mètres au maximum au sein de certains secteurs de la zone UMO, augmentera également les droits à construire. Ainsi, la population augmentera sur le secteur. *Ainsi, du fait de l'augmentation du nombre d'habitants sur la zone, les rejets en eau usées sont susceptibles d'augmenter. Cette incidence est toutefois nuancée du fait des capacités épuratoires suffisantes à l'échelle de la commune de Noisy-le-Roi et par conséquent sur le secteur.*	construction devra également intégrer entre 20 et 30% de pleine-terre, évitant ainsi l'imperméabilisation et la construction de l'ensemble du terrain du secteur. Ces deux réglementations permettent de limiter l'augmentation de la population et ainsi les rejets d'eau usées. **[R]** Les capacités épuratoires du territoire sont suffisantes et permettront de traiter l'ensemble des effluents produits par les futurs habitants sur le secteur.
Assurer la préservation de la ressource en eau sur le site d'étude en prévenant les risques de pollution, en favorisant les écoulements naturels des eaux pluviales, etc Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales en limitant tout risque de ruissellement et pollution des eaux souterraines	**[-] Des risques de pollutions supplémentaires en lien avec les nouvelles constructions (passage de la zone AUJ à UMO) et augmentation des hauteurs** *L'arrivée de nouvelles populations sur le secteur, permis par le nouveau secteur UMO et par l'augmentation des hauteurs des constructions (jusqu'à 14 mètres sur un secteur en zone UMO), pourrait engendrer des pollutions supplémentaires sur les milieux naturels et notamment sur la ressource en eau par les eaux de ruissellement (lessivage des voies routières etc…) ou un assainissement autonome.* **[-] Augmentation des rejets d'eaux pluviales liés à l'imperméabilisation des sols** ; *L'augmentation potentielle de l'imperméabilisation du site (passage de la zone AUJ en UMO) est susceptible de limiter l'infiltration de l'eau sur le site et donc de provoquer davantage de rejet des eaux pluviales au sein des réseaux.*	**[E]** Le règlement de la zone UMO intègre désormais une emprise au sol maximum de 50% de la superficie du terrain. De plus, tout projet de construction devra également intégrer entre 20 et 30% de pleine-terre, évitant ainsi l'imperméabilisation de certains secteurs. **[E]** L'article UMO4 rappelle le principe général de 0 rejet dans les réseaux d'eau pluviale de la collectivité dans les secteurs urbanisés permettant d'éviter intégralement l'augmentation des rejets liés à l'imperméabilisation. **[R]** Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « 0 » rejet pluvial, le règlement encadre les rejets à 1l/s/ha, pour toute nouvelle opération de construction ou d'aménagement pour éviter une saturation des réseaux de collecte. Ces derniers sont toutefois considérés comme suffisants. **[R]** Il est prévu que les aménagements paysagers attenant aux constructions doivent permettre la rétention des eaux pluviales afin de les diriger vers les espaces verts, et cela grâce à la création de surfaces de toitures et jardinières plantées dont l'épaisseur de terre participe au ralentissement et à la gestion des eaux

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
		pluviales. L'article UMO 11 prévoit des toitures terrasses végétalisées avec une épaisseur de substrat au moins égale à 10cm permettant de gérer les 10 premiers millimètres de pluie sur les zones UMO et UMOa. **[R]** Le règlement intègre d'autres dispositions pour limiter les pollutions des milieux naturels : le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents limitant ainsi les risques de pollution du milieu naturel. **[R]** Enfin, l'OAP préconise que l'ensemble des surfaces devra être le plus perméable possible permettant **une infiltration maximale des eaux pluviales**. Dans la mesure du possible, pour les surfaces nécessitant un revêtement imperméable, les eaux pluviales devront être redirigées vers des espaces végétalisés. Le parvis sera notamment agrémenté d'une placette perméable pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et les aires de stationnements extérieures devront privilégier des surfaces de type dalles engazonnées ou autres surfaces perméables.

3.2.4 Risques et nuisances

Le tableau suivant rappelle les principaux enjeux, les confronte avec l'étude des principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement et la définition des mesures ERC directement intégrées à la modification du PLU. Force est de préciser qu'une démarche itérative a été menée pour chaque incidence et a permis l'intégration de mesures complémentaires dans le projet de modification du PLU et dans l'OAP notamment.

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
Risques et nuisances		
Prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles dans les choix de constructions	**[-] Exposition de nouveaux usagers au risque de retrait gonflement des argiles forts** *Le passage du secteur en zone AUJ à une zone UMO va permettre la construction de bâtiments d'habitation sur le site, soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles forts. Ces bâtiments sont ainsi susceptibles d'accueillir des populations qui seront alors soumises à cet aléa.* *Par ailleurs, l'augmentation des hauteurs entre la zone AUJ et UMO permettra également d'accueillir davantage de populations et viendra accentuer la vulnérabilité vis-à-vis de l'aléa fort qui aura également tendance à s'accentuer avec le dérèglement climatique.*	**[E]** Le règlement de la zone UMO intègre désormais une emprise au sol maximum de 50% de la superficie du terrain. De plus, tout projet de construction devra également intégrer entre 20 et 30% de pleine-terre, évitant ainsi l'imperméabilisation et la construction de l'ensemble du terrain du secteur. Ces deux réglementations permettent de limiter l'augmentation de la population et leur vulnérabilité vis-à-vis de l'aléa (lorsque les hauteurs n'augmentent pas sensiblement par ailleurs). **[R]** L'exposition au risque de retrait gonflement des argiles sera intégrée dans les mesures constructives des bâtiments dans le cadre des dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 qui impose la réalisation de deux études de sol (une à la vente du terrain, une à la construction du terrain) dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ainsi, le constructeur devra suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction permettant de limiter la vulnérabilité des nouvelles populations à l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles.
Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales contribuant	**[-] Exposition de nouveaux usagers au risque inondation par ruissellement au regard de la topographie du site**	**[E]** Le règlement de la zone UMO intègre désormais une emprise au sol maximum de 50% de la superficie du terrain. Par ailleurs, l'article UMO 13 prévoit que pour

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
à limiter les risques d'inondation par ruissellement	*Le passage du secteur en zone AUJ en zone UMO va permettre la construction de bâtiments à vocation d''habitation sur le site. Ces derniers sont ainsi susceptibles d'accueillir des populations qui seront alors soumises à cet aléa ruissellement. L'incidence est toutefois à nuancer du fait des aménagements d'assainissement déjà réalisés sur la zone.*	tout projet de construction, entre 20 et 30% de la surface du terrain devra être traitée en pleine terre. Ces espaces non imperméabilisés et plantés seront disposés afin de pouvoir assurer dans la mesure du possible l'infiltration et le stockage (même partiel) des eaux de ruissellement. **[R]** Par ailleurs, l'OAP de secteur prévoit que les aménagements du futur quartier devront intégrer un système de gestion des écoulements ainsi qu'un ouvrage permettant la gestion des eaux pluviales. Des successions de bassins de rétention seront donc aménagés au sud de l'avenue de l'Europe ainsi que des noues paysagères. L'ensemble des surfaces devra être le plus perméable possible permettant une infiltration maximale des eaux pluviales. Le parvis sera notamment agrémenté d'une placette perméable pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
Assurer une gestion optimale de la pollution des terres impactées Limiter l'exposition des nouveaux usagers du quartier aux risques et aux pollutions	**[-] Exposition de nouveaux habitants à de potentielles pollutions des sols liées à la présence d'un BASIAS sur le secteur** *La substitution de la zone AUJ par une zone UMO va permettre la construction de bâtiments d'habitation sur le site. Ces derniers sont ainsi susceptibles d'accueillir des populations qui seront alors soumises au risque potentiel de pollutions des sols présent sur le secteur.* *Par ailleurs, l'augmentation des hauteurs entre la zone AUJ et UMO induira également d'accueillir davantage de populations et viendra accentuer l'exposition potentielle de ces populations au BASIAS présent sur le secteur.*	**[E]** L'OAP prévoit l'emplacement du groupe scolaire en dehors des zones sur lesquelles des traces de pollutions ont été identifiées. **[E]** *L'étude de pollution des sols a conclu qu'au regard des informations, l'état actuel du site est* ***compatible avec le projet d'implantation de logements****. L'étude préconise également de réaliser des analyses complémentaires spécifiques aux sols superficiels, afin de garantir leur bonne qualité chimique dans le cadre de l'aménagement d'espaces verts. Cette étude permettra de lever toute incertitude avant utilisation de potentielles terres polluées.*
	[-] Augmentation limitée de nouveaux habitants exposés au risque de transports de Matières Dangereuses et aux risques technologiques.	**[R]** Afin de limiter l'exposition des riverains aux risques potentiels occasionnés par les canalisations de transports, le PLU intègre des Servitudes d'Utilité Publiques prévues par la réglementation en vigueur

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
	Le site est à proximité d'axes d'importance susceptibles accueillant le transit de matières dangereuses. Par ailleurs, le secteur se situe à l'extrême sud du passage d'une canalisation de gaz naturel. La construction de nouveaux bâtiments d'habitations aux abords de ces axes, permise par la nouvelle zone UMO, viendra potentiellement augmenter la vulnérabilité des futurs habitants au transport de matières dangereuses. L'exposition des personnes à ce risque sera augmentée du fait de l'augmentation des hauteurs entre la zone AUJ et la zone UMO. En outre, les ICPE ne sont pas interdites sur la zone UMOb et autorisées sous conditions en zone UMOa augmentant ainsi l'exposition de la future population aux risques technologiques.	permettant d'encadrer strictement les établissements recevant du public et une prise en compte des autres habitations dans le cadre d'une mise à jour de l'étude de dangers. **[R]** L'article UMO 1 prévoit l'interdiction d'implantation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation limitant ainsi les risques technologiques sur la zone UMO et par conséquent, les risques de transports de matières dangereuses depuis ces sites. **[R]** La végétation le long de la voie ferrée et le long de de la RD307 programmée dans le cadre de l'OAP permettrait de limiter, bien qu'à la marge, la vulnérabilité des nouvelles populations vis-à-vis du risque de transports de matières dangereuses. **[R]** Seules les ICPE soumises au régime de déclaration préalable sont autorisées sous conditions en zone UMOa limitant ainsi l'exposition de la population. La règlementation ICPE permet de prendre en compte les risques technologiques engendrés et permet de limiter l'exposition de la population aux risques technologiques. Notamment en cas d'ICPE soumise à autorisation, une étude d'impact sur l'environnement devra être réalisée dans ce cadre.
Adapter les modalités de construction des bâtiments aux nuisances sonores subies (isolation acoustique, emplacement des bâtiments, …) ;	**[-] Exposition des futurs habitants aux nuisances sonores issues de la RD307 et de la voie ferrée** *La RD307 est un axe très emprunté, associé à des niveaux de bruits importants. Par ailleurs, le secteur est longé au nord par une voie ferroviaire. La construction de bâtiments à ses abords, permise par la substitution au sein du règlement, d'une zone AUJ n'accueillant que des activités, par des zones UMOa et UMO permettant l'accueil de logements, augmentera l'accueil de nouvelles populations et donc la*	**[E]** Le règlement de la zone UMO intègre désormais une emprise au sol maximum de 50% de la superficie du terrain. De plus, tout projet de construction devra également intégrer entre 20 et 30% de pleine-terre, évitant ainsi l'imperméabilisation et la construction de l'ensemble du terrain du secteur. Ces deux réglementations permettent de limiter l'augmentation de la population (lorsque les hauteurs n'augmentent pas sensiblement par ailleurs).

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
	vulnérabilité de ces habitants aux nuisances sonores d'ores et déjà présentes à proximité du secteur. Ces nuisances sonores demeurent limitées en cœur d'îlot. *Par ailleurs, l'augmentation des hauteurs entre la zone AUJ et UMO permettra également d'accueillir davantage de populations et viendra augmenter cette nouvelle vulnérabilité sur ces populations. Toutefois, le zonage envisagé permet de limiter l'exposition de la population aux nuisances générées par le passage du T13. En effet, les zones UMO et UMOa accueillant la population sont situées à proximité de la gare ou les nuisances liées aux passages des trains sont moins importantes du fait d'une vitesse réduite liée à l'arrêt en gare de Noisy-le-Roi.*	**[R]** L'article 2 du règlement impose des prescriptions d'isolement acoustique dans les bandes de 250m de part et d'autre des voies classées. **[R]** L'OAP prévoit que la trame végétale existante au sud du secteur sera à renforcer. Elle devra permettre une transition paysagère qualitative entre les habitations et la RD307 et créer une barrière physique et visuelle limitant les perceptions de nuisances sonores. **[R]** L'OAP prévoit que les constructions en limite de la RD307 présentent des reculs sur les étages supérieurs permettant d'accueillir des terrasses accessibles et/ou des plantations arbustives et limitant l'exposition au bruit.
	[-] Exposition de personnes sensibles aux nuisances sonores issues de la RD307 et de la voie ferrée ; *La RD307 est un axe très emprunté, associé à des niveaux de bruits importants. Par ailleurs, le secteur est longé au nord par une voie ferroviaire. La construction de bâtiments à ses abords, permise par la substitution au sein du règlement, d'une zone AUJ n'accueillant que des activités, par une zone UMO permettant l'accueil de logements, et d'équipements publics augmentera l'accueil de nouvelles populations notamment sensible et donc la vulnérabilité de ces habitants aux nuisances sonores d'ores et déjà présentes à proximité du secteur. Ces nuisances sonores demeurent limitées en cœur d'îlot.* D'après la carte d'état initial, la partie nord-est du site se trouve en zone calme (50 dB(A)), tandis que la majorité du site se trouve en ambiance plus modérée avec des niveaux sonores d'environ 55 dB(A). La route départementale D307	**[R]** L'implantation préférentielle de l'équipement scolaire a été localisée au nord du site, dans le cadre de l'OAP, afin de protéger les personnes sensibles des nuisances de la RD307. Toutefois, ils restent exposés à des nuisances limitées liées aux voies ferrées. **[R]** La présence de bandes arborées étalées de part et d'autre des talus le long de la voie ferrée, longeant le secteur de projet et qui forment une véritable continuité linéaire connectant le site à son environnement proche permet de créer une barrière physique et visuelle limitant les perceptions de nuisances sonores.

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
	impacte fortement les abords du site avec des niveaux sonores compris entre 60 et 65 dB(A).	
Promouvoir l'usage des transports en commun et des modes de déplacements doux afin de limiter l'accroissement potentielle des nuisances sonores.	**[-] Construction de logements, activités et équipements susceptibles de générer des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques liées au trafic individuel motorisé induit par les nouveaux habitants, salariés et autres usagers.** *Le passage en zone UMO va permettre la construction de bâtiments d'habitation. L'OAP précise la programmation et prévoit l'emplacement pour des équipements publics dont une école. Ces bâtiments vont ainsi générer de nouveaux flux de véhicules motorisés. Une augmentation de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores est ainsi à prévoir du fait de l'augmentation potentielle du trafic sur la zone.* *Par ailleurs, l'augmentation des hauteurs entre la zone AUJ et UMO augmentera également les nuisances sonores produites par les nouvelles populations.*	**[R]** L'OAP de secteur précise que des espaces de stationnement en bordure de rues et de la place publique devront permettre un bon fonctionnement quotidien du futur quartier, de ses services, commerces et équipements. **[R]** L'OAP intègre plusieurs points visant à conforter les mobilités douces et ainsi limiter les nuisances sonores liés aux déplacements motorisés : des liaisons douces seront aménagées pour relier le réseau de cheminements le long des voies de desserte aux cœurs d'ilots.
	[-] Exposition des habitants aux ondes électromagnétiques *Le passage en zone UMO va permettre la construction de bâtiments d'habitation. Le règlement de la zone autorise toujours l'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt général.*	**[R]** L'article 2 du règlement impose un éloignement de 150m de toute construction existante afin de protéger la population sur le secteur.

3.2.5 Energie et qualité de l'air

Le tableau suivant rappelle les principaux enjeux, les confronte avec l'étude des principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement et la définition des mesures ERC directement intégrées à la modification du PLU. Force est de préciser qu'une démarche itérative a été menée pour chaque incidence et a permis l'intégration de mesures complémentaires dans le projet de modification du PLU et dans l'OAP notamment.

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
Enjeux relatifs à l'énergie et à la qualité de l'air		
Limiter l'impact énergétique des nouvelles constructions Maîtriser les consommations d'énergie fossile des futures constructions Valoriser l'usage des principes bioclimatiques, des énergies renouvelables et/ou produites localement	**[-] Dépenses énergétiques et émissions de GES supplémentaires en lien avec le changement de destination de la zone et l'augmentation des hauteurs.** *Le passage d'un secteur en zone AUJ en zone UMO et UMOa va permettre la construction de bâtiments d'habitation sur le site. Par ailleurs, l'augmentation des hauteurs autorisées à 14 mètres au plus haut au sein de ces zones, augmentera également les droits à construire sur certains secteurs. Ainsi, la population augmentera sur le secteur du projet.* *Les bâtiments d'habitation, autorisés par le règlement, seront susceptibles d'augmenter les besoins en énergie et d'émettre des GES. Cette incidence est toutefois limitée en ce que le précédent zonage permettait l'implantation d'activités tout aussi consommatrices d'énergie.*	**[R]** Des dépenses énergétiques limitées grâce à l'obligation d'appliquer la RE 2020 au sein du règlement de la zone UMO. **[R]** Le règlement autorise également l'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables pour permettre de répondre aux nouveaux besoins énergétiques. **[R]** L'OAP prévoit que les constructions doivent privilégier une orientation nord-sud optimisant l'ensoleillement des logements. **[R]** L'OAP prévoit également une orientation spécifique pour les performances énergétiques des bâtiments et favorise le recours à une conception bioclimatique optimale permettant de réduire les besoins en énergie des bâtiments.
Protéger les occupants du site des émissions de polluants liées au développement des activités et aux	**[-] Augmentation de l'exposition de la population aux pollutions de l'air en lien avec le changement de destination de la zone et la vocation d'accueil de nouveaux habitants** *Le passage du secteur en zone AUJ en zone UMO va permettre la construction de bâtiments d'habitation sur le site exposant de nouvelle population aux pollutions de l'air issues de la RD307.*	**[R]** L'OAP intègre plusieurs points visant à conforter les mobilités douces et ainsi limiter les nuisances liées aux déplacements motorisés sur le site : des liaisons douces seront aménagées pour relier le réseau de cheminements le long des voies de desserte aux cœurs d'ilots.

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
infrastructures de transports	*Toutefois, ces incidences sont limitées au regard de la qualité de l'air relativement bonne mesurée sur le site.*	**[R]** L'OAP intègre plusieurs points visant à conforter les mobilités douces et ainsi limiter les nouvelles pollutions de l'air sur le secteur lié aux déplacements motorisés : des liaisons douces seront aménagées pour relier le réseau de cheminements le long des voies de desserte aux cœurs d'ilots.

3.2.6 Gestion des déchets

Le tableau suivant rappelle les principaux enjeux, les confronte avec l'étude des principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement et la définition des mesures ERC directement intégrées à la modification du PLU.

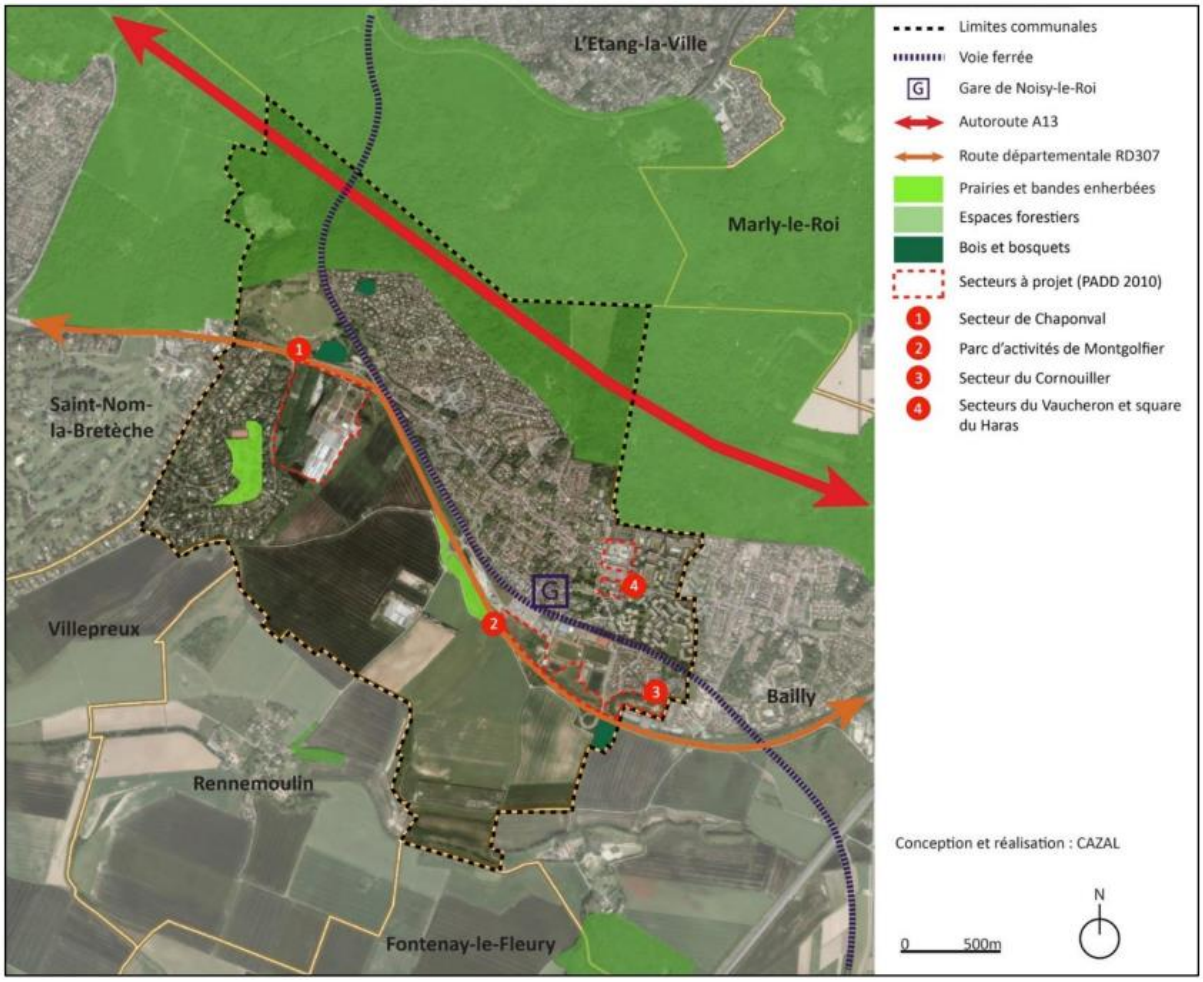
Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
Enjeux relatifs à la gestion des déchets		
Assurer une gestion durable des déchets ; Anticiper la production future des déchets, liée à l'augmentation substantielle du nombre de logements sur la commune Garantir une gestion vertueuse des déchets en phase chantier	**[-] Des déchets supplémentaires à collecter et à traiter liés à l'arrivée de nouveaux habitants** *Le passage du secteur AUJ en secteur UMO rend désormais possible la construction de logements sur le secteur. Ainsi, de nouveaux logements seront construits engendrant l'installation de nouvelles populations. Cette modification viendra augmenter le volume de la collecte et de traitement des déchets sur le secteur.*	**[E]** Le règlement de la zone UMO intègre désormais une emprise au sol maximum de 60% de la superficie du terrain. De plus, tout projet de construction devra également intégrer entre 20 et 30% de pleine-terre, évitant ainsi l'imperméabilisation et la construction de l'ensemble du terrain du secteur. Ces deux réglementations permettent de limiter l'augmentation de la population (lorsque les hauteurs n'augmentent pas sensiblement par ailleurs). **[R]** Le règlement de la zone UMO inscrit que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement de la voirie publique. L'incidence attendue est donc négligeable car prise en compte.

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
Veiller à éviter toute pollution des milieux naturels en lien avec le stockage et la gestion des déchets		

3.3 Analyse des effets cumulés de la modification avec les évolutions antérieures du PLU de Noisy-le-Roi

La ville de Noisy-le-Roi dispose de foncier destiné à accueillir de futurs aménagements. Ces terrains sont situés aux abords de la RD307, à proximité des serres horticoles à l'Ouest et du complexe sportif à l'Est. Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune datant de 2007, 4 sites avaient été identifiés comme des secteurs à projet :

- Secteur de Chaponval à l'Ouest de la commune, en lieu et place des serres horticoles.
- Secteur Vaucheron et du square Haras, à proximité du bourg (Zone UE).
- Parc d'activités de Montgolfier entre la RD307 et la voie ferrée, au niveau de la gare de Noisy-le-Roi.
- Secteur du Cornouiller à l'extrême Est de la commune (Zone UK).



Sur l'ensemble des projets identifiés, deux ont été réalisés avec une traduction réglementaire dans le PLU et deux zones restantes sont susceptibles de voir émerger des projets qui pourraient avoir des incidences cumulées sur l'environnement. Il s'agit :

- De la zone AUJ correspondant au secteur d'étude (parc d'activité de Montgolfier) ;
- De la zone AU (Chaponval) comprenant une zone AUh.

La zone AU de Chaponval est actuellement occupée par des serres. Cette zone d'urbanisation future est insuffisamment équipée pour accueillir des constructions à ce jour. Les équipements

situés en périphérie (voirie, réseaux d'eau ou d'assainissement) sont inexistants ou insuffisants pour répondre aux besoins générés par l'urbanisation des zones. Pour le moment, elles demeurent donc inconstructibles ; en conséquence, la plupart des articles ne sont pas réglementés. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

L'évolution envisagée à plus ou moins court terme de ce secteur pourrait permettre d'accueillir un projet d'ensemble de qualité, avec des équipements, des espaces verts, de l'hébergement, de petits programmes de logements, de l'enseignement et de la recherche. Ce secteur, situé en bordure du site classé de la Plaine de Versailles, bénéficie d'un cadre paysager particulièrement remarquable, qu'il conviendra de prendre en compte dans l'élaboration du projet. La volonté municipale est de porter une attention particulière sur l'élaboration d'un projet d'ensemble et de qualité en vue de préserver les cônes de vue et les paysages de ce secteur. Force est de préciser qu'à ce jour, au sein de la zone AU Chaponval a été délimitée une zone AUh, qui permet d'accueillir des constructions, de manière limitée et encadrée.

La modification du PLU n'a pas pour objectif d'ouvrir des droits à construire sur le territoire de la commune de Noisy-le-Roi, et d'engendrer des incidences négatives significatives. Par ailleurs, les autres zones AU se résument au secteur de Chaponval, qui, insuffisamment équipé, ne peut actuellement permettre l'évolution envisagée par le PLU. Par conséquent, aucune incidence cumulée n'est attendue du fait de la modification avec d'autres projets susceptibles de se concrétiser à court terme.

4. Incidences sur le réseau Natura 2000

4.1 Analyse du lien fonctionnel avec les sites NATURA 2000

Dans un périmètre de 20km autour du site, plusieurs sites Natura 2000 sont présents, aussi bien relevant de la « Directive Habitats » que de la « Directive Oiseaux ».

Directive Habitas :

- FR11000803 - Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline, situé un peu plus de 11 km au sud ;

Directive Oiseaux :

- FR1110025 - Site Etang de Saint-Quentin, situé plus de 6km au sud-ouest ;
- FR1112011 – Massif de Rambouillet et zones humides proches, situé à plus de 19km au sud-ouest.

D'autres sites se trouvent juste au-delà du périmètre des 20km :

Directive habitas :

- FR1102013 - Carrières de Guerville (environ 24km au nord-ouest)

Directive Oiseaux :

- FR1112013 - Sites de Seine-Saint-Denis (environ 21km au nord-est).

Les sites de l'Etang de Saint-Quentin et du Massif de Rambouillet sont particulièrement favorables aux oiseaux, notamment pour les milieux diversifiés desquels ils sont composés.

Les Tourbières et prairies tourbeuse de la forêt d'Yveline représentent des milieux fragiles, relictuels et rares concurrencés par les trames arbustives. Ces milieux abritent une dizaine d'espèces végétales protégées.

L'Etang de Saint-Quentin est un site d'intérêt majeur pour la migration, reproduction et hivernage de l'avifaune. Il abrite en effet 220 espèces, dont 70 nicheuses, Le groupe des limicoles y trouve des milieux nourriciers.

Le Massif de Rambouillet et zones humides proches est principalement constitué de forêts caducifoliées, de landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique artificiel pour l'alimentation des étangs du Château de Versailles. La richesse biologique repose sur la diversité des sols et des nombreuses zones humides, très sensibles aux perturbations hydrauliques. Le site abrite notamment le pic Mar (espèce nicheuse forestière), l'Engoulevent ou le Blangios nain.

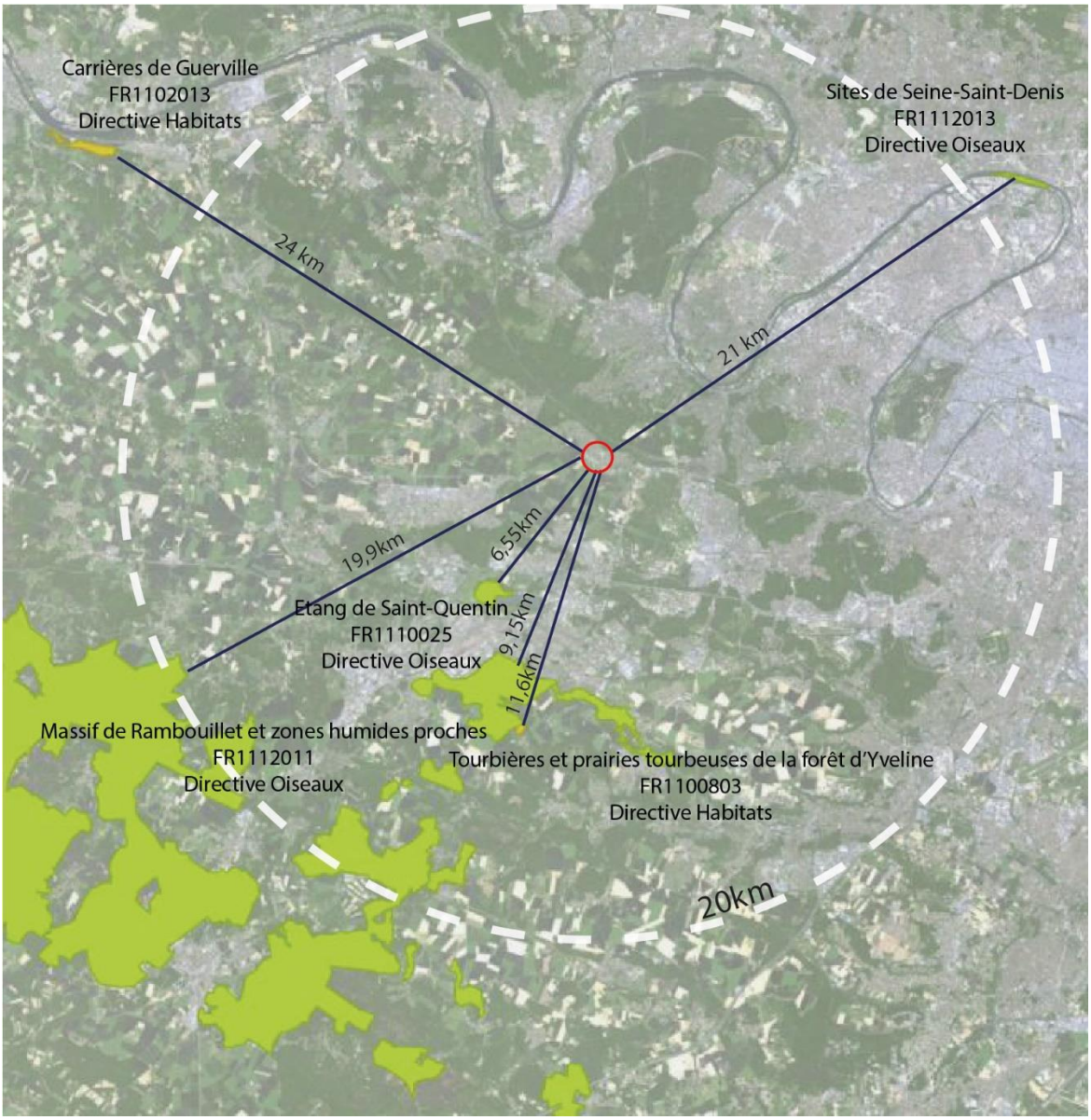
Ces oiseaux sont des oiseaux vivants et se nourrissant majoritairement dans ces milieux fermés forestiers représentant des espaces de refuge.

Le secteur Mongolfier concerné par la modification est éloigné de plus de 5km des sites Natura 2000 les plus proches. Par ailleurs, le site présente des espaces végétalisés sur une surface relativement restreinte entourée d'espaces urbain et séparés des milieux naturels proches par la départementale RD 307.

Il est donc séparé des sites Natura 2000 par des milieux artificialisés et par des infrastructures de transport (RD307). Il est toutefois relié avec l'étang de Saint Quentin par les espaces agricoles de la plaine au Sud de la commune. Eu égard aux caractéristiques du site, de l'éloignement des zones natura 2000 les plus proches et des infrastructures de transport les séparant, la modification n'aura donc pas d'effets sur des continuités fonctionnelles reliant le secteur de la modification au sites Natura 2000.

Ainsi, le site d'étude n'apparait pas comme un refuge susceptible d'accueillir les oiseaux des sites de l'Etang de Saint-Quentin et du Massif de Rambouillet et zones humides proches**.**

Les cartes ci-après croisant l'analyse de la Trame Verte et Bleue contribuent par ailleurs à la démonstration de l'absence de lien fonctionnel majeur entre les sites Natura 2000 et le secteur de la modification.



4.2 Incidences pressenties et conclusion

En l'absence de lien fonctionnel pressenti entre les sites Natura 2000 de la Directive Habitats comme de la Directive Oiseaux, il n'est pas envisagé d'incidence négative potentielle significative en termes de :

- Perturbation ou destruction d'habitats d'intérêt communautaire
- Perturbation ou destruction d'espèces ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaires

Les incidences pressenties sur la contribution au fonctionnement écologique du secteur présentées ci-avant ne semblent pas susceptibles d'avoir d'effets indirects sur les sites Natura 2000, les habitats et les espèces d'intérêt communautaire sur lesquels portent ce chapitre spécifique.

5. Justification du choix retenu

La justification du choix retenu est présentée au dossier au sein de la notice de présentation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité. Elle détaille précisément l'ensemble des justifications et des choix opérés pour la réalisation de ce projet.

6. Articulation avec les documents cadres

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, dans un rapport de compatibilité ou de prise en compte entre certains d'entre eux.

6.1 Documents, plans ou programmes avec lesquels le PLU modifié doit être compatible

Articulation du PLU vis-à-vis des documents mentionnés aux articles L.131-4 et L.131-7 du Code de l'Urbanisme	
Document	**Commentaire**
Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1	**PLU non concerné** car absence de SCoT
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983	**PLU non concerné**
Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du Code des Transports	**PLU concerné** par Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF)
Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation	**PLU non concerné** par le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2022 – 2027 en cours d'élaboration.
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement	**PLU non concerné** par le PCAET de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc car actuellement en cours d'élaboration. Il a été lancé en 2021
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4	**PLU concerné** par la Charte de l'Environnement de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole

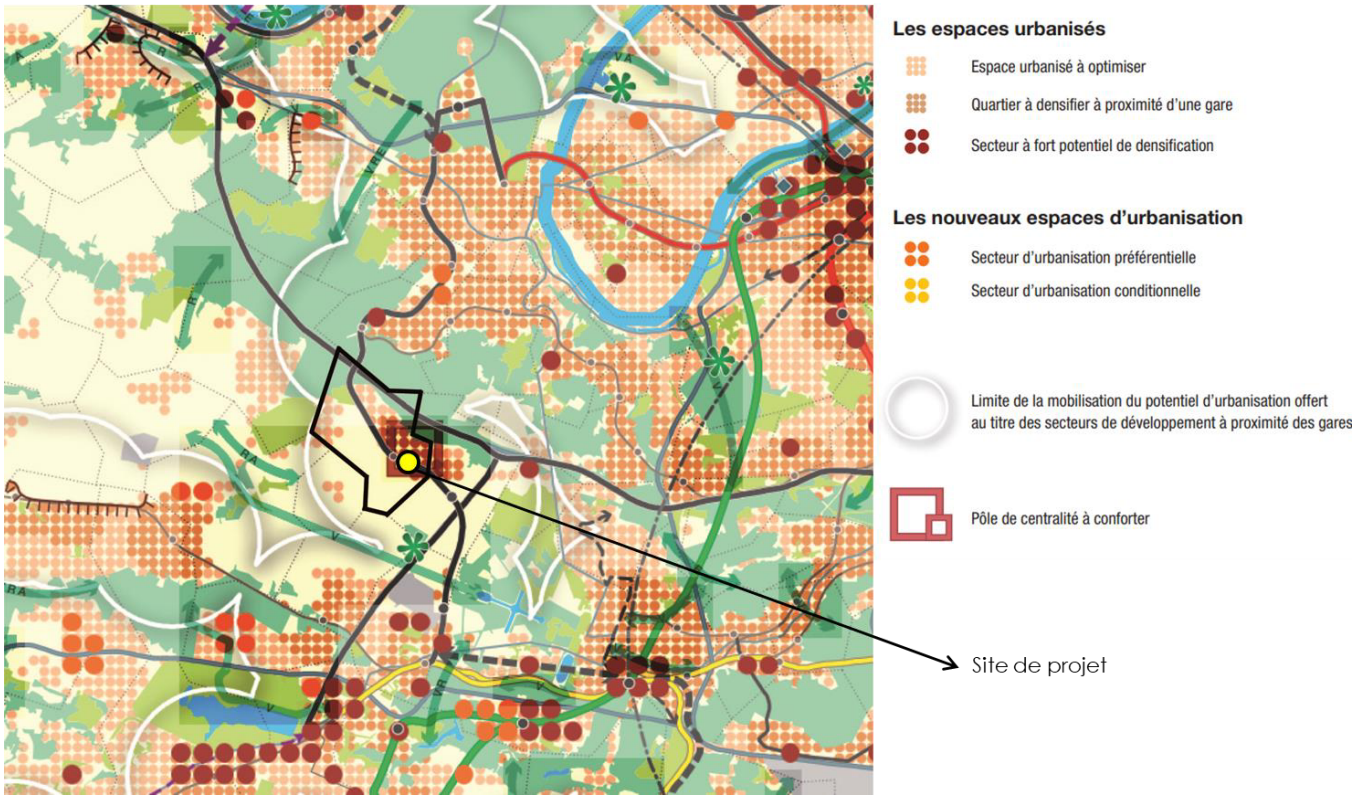
En l'absence de SCoT, articulation du PLU vis-à-vis des documents mentionnés aux articles L.131-1 du Code de l'Urbanisme	
Document	**Commentaire**
Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1	**PLU non concerné** car non localisé en zone littorale ou de montagne.
Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) prévu à l'article L. 123-1	**PLU concerné** par le SDRIF.
Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du Code Général des Collectivités Territoriales	**PLU non concerné**

En l'absence de SCoT, articulation du PLU vis-à-vis des documents mentionnés aux articles L.131-1 du Code de l'Urbanisme	
Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu à l'article L. 4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales	**PLU non concerné**
Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du Code de l'Environnement	**PLU non concerné**
Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du Code de l'Environnement	**PLUi non concerné**
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ; Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du Code de l'Environnement ;	**PLU concerné** par Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7	**PLU concerné** par le plan de gestion des risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine- Normandie 2022-2027

6.1.1 Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, définit le cadre de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la région d'Île-de- France à l'horizon des vingt prochaines années.

La révision du SDRIF a été lancée en novembre 2021 et se poursuivra jusqu'en 2024 avec l'élaboration du SDRIF-Environnement (SDRIF-E). La carte suivante localise les objectifs du SDRIF sur le territoire de la commune de Noisy-le-Roi. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) identifie un pôle **de centralité à conforter** ainsi qu'un **quartier à proximité d'une gare à densifier**. Aucun élément de la Trame Verte et Bleue à protéger n'est identifié par le SDRIF.



Carte de destination générale du SDRIF – Zoom sur Noisy-le-Roi

Le tableau suivant présente l'analyse de la compatibilité des modifications du PLU avec le SDRIF.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec le PLU modifié
Orientation 1 : Relier et structurer	
1.1 Les infrastructures de transport	• Maitriser les impacts des infrastructures (bruits, pollution, fragmentation des espaces) La modification du PLU intègre des dispositions spécifiques de protection de la population au regard de l'exposition aux nuisances sonores des infrastructures de transport routières et ferroviaires et notamment une bande de 250m dans laquelle les nouvelles constructions doivent recevoir des protections acoustiques renforcées.
	• Eviter l'implantation des constructions accueillant les populations les plus sensibles à proximité des grandes infrastructures routières ou ferroviaires La modification du PLU intègre une OAP du secteur des Montgolfier qui prévoit un équipement scolaire. L'implantation des équipements publics susceptibles de recevoir des personnes sensibles (enfants, personnes âgées) est localisée sur les zones UMO et UMOa par le plan de l'OAP de secteur, soit en dehors de la zone UMOb actuellement la plus exposée aux nuisances sonores liées aux infrastructures de transport. Toutefois, ils restent exposés à des nuisances limitées liées aux voies ferrées en zone UMO et à des nuisances liées au trafic routier en zone UMOa.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec le PLU modifié
	• Développer les itinéraires pour les modes actifs dans les nouvelles opérations d'aménagements La modification du PLU intègre l'OAP du Secteur des Montgolfiers qui prévoit de développer les itinéraires pour les modes actifs au sein du quartier et des cœurs d'îlots notamment en lien avec les itinéraires déjà existants. Les voies nouvelles devront proposer des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.
Orientation 2 : Polariser et équilibrer	
• 2.1Orientations communes La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés.	• Orientations communes La modification du PLU poursuit les efforts inscrits dans le PADD envisageant le développement urbain en priorité par la densification des espaces déjà urbanisés. L'objectif du PLU de protéger les espaces naturels et agricoles n'es pas remis en cause. Ainsi la modification du PLU concerne un secteur identifié comme "quartier à densifier à proximité d'une gare" par le SDRIF. Le règlement de la zone UMO intègre désormais une emprise au sol maximum de 50% de la superficie du terrain. De plus, tout projet de construction devra également intégrer entre 20 et 30% de pleine-terre, limitant ainsi la consommation d'espaces non bâtis.
• 2.2 Les espaces urbanisés	• Quartier à densifier à proximité d'une gare La modification du PLU concerne la zone AUj localisée à proximité directe de la gare qui avait vocation au développement des activités. La modification du PLU permet la réalisation d'un quartier mixte avec la construction d'environ 530 unités d'habitations. La modification permet donc la densification de la ville conformément aux objectifs du SDRIF.
Orientation 3 : Préserver et valoriser	
• 3.2 les espaces agricoles	La modification du PLU n'a pas d'incidences sur les espaces agricoles limitrophes (Plaine de Versailles au Sud).

6.1.2 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine- Normandie

Le **Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux** (SDAGE) **Seine Normandie pour le cycle 2022-2027** a été adopté le 23 mars 2022.

Les orientations fondamentales du **SDAGE du Bassin Seine-Normandie 2022-2027** sont les suivantes :

- Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Conformément à la directive cadre de l'eau, le bilan de mi-parcours du programme de mesures du cycle 2016-2021 prenant en compte les années 2015-2017, a révélé un taux d'avancement du programme de 57%.

Ce bilan a mis en exergue un rythme de réalisation du programme bon pour les pollutions ponctuelles et les milieux, très bon pour la connaissance et pour la gouvernance. Néanmoins, ce rythme était moins soutenu pour les pollutions diffuses et les enjeux quantitatifs, nécessitant de mobiliser en plus de la politique de l'eau, la politique agricole, la politique d'aménagement urbain.

Les modifications du PLU doivent être compatibles avec « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE »

Orientations fondamentales du SDAGE Seine Normandie	Déclinaison et articulation avec le PLUi modifié
Orientation fondamentale 1 – Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	
Orientation 1.1 - Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement	**Non concerné**. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le périmètre concerné par la modification du PLU.
Orientation 1.2 - Préserver le lit majeur des rivières et les milieux associés nécessaire au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état	**Non concerné**. Le périmètre de la modification du PLU de Noisy-le-Roi n'est pas localisé dans le lit majeur d'une rivière.
Orientation fondamentale 2 – Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages en eau potable	
Orientation 2.1 - Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés	**Non concerné**. Aucun captage n'a été identifiée sur le périmètre concerné par la modification du PLU.

Orientations fondamentales du SDAGE Seine Normandie		Déclinaison et articulation avec le PLUi modifié
Orientation 2.4 – Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses	**Non concerné**. Le périmètre de la modification n'est pas identifié comme une zone particulièrement sensible au phénomène de ruissellement, érosion (zone karstique, masse d'eau à risque morphologique).	
Orientation fondamentale 3 – Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles		
Orientation 3.2 - Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu	Disposition 3.2.2 - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme	La zone concernée par la modification du PLU est déjà desservie par les réseaux publics du fait de constructions préalables (activités, EPHAD,) dans le cadre de la réalisation d'une ZAC. L'article UMO 13 prévoit un pourcentage de pleine terre et une emprise au sol maximum afin de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol et conserver une part non imperméabilisée. De plus les toitures terrasses seront végétalisées afin de favoriser la gestion des eaux de pluie à la source dans les zones UMO et UMOa (Article UMO11) avec une épaisseur de substrat au moins égale à 10cm. L'OAP prévoit que l'ensemble des surfaces devra être le plus perméable possible permettant une infiltration maximale des eaux pluviales. Dans la mesure du possible, pour les surfaces nécessitant un revêtement imperméable, les eaux pluviales devront être redirigées vers des espaces végétalisés.
	Disposition 3.2.3 - Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés	La modification du PLU, à travers l'OAP de secteur, prévoit la réalisation de bassins de stockage et de noues paysagères sur l'espace public pour la gestion alternative des eaux pluviales.
	Disposition 3.2.4 - Édicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales	La modification du PLU envisagée n'a pas vocation à remettre en cause la politique de la ville relative à la gestion des eaux pluviales telle que décrite dans le PADD. De plus, les mesures mises en place dans le cadre de la modification à travers le règlement et l'OAP permettent de contribuer à une gestion à la source des eaux pluviales. Par conséquent la modification est compatible avec cette disposition.
Orientation fondamentale 4 – Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique		
Orientation 4.1 - Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	Disposition 4.1.1 – Adapter la ville aux canicules	La modification du PLU telle qu'envisagée à travers le règlement et l'OAP de secteur sont compatibles avec la disposition 4.1.1. En effet, le règlement prévoit des espaces de pleine terre qui favorisent les espaces naturels en ville, mais aussi des aménagements paysagers perméables au niveau des aires de stationnement susceptibles de recevoir les eaux de ruissellement. Par ailleurs, les aménagements de gestion alternative des eaux pluviales envisagés pour les espaces publics sont à ciel ouvert (noues paysagères, bassins) facilitant la gestion des eaux pluviales à la source. La présence de l'eau permettant de rafraîchir les espaces urbains. En outre, l'OAP prévoit, à travers des recommandations sur la conception bioclimatique du quartier, de réduire les effets d'îlots de chaleur (végétation, matériaux, circulation des vents).

Orientations fondamentales du SDAGE Seine Normandie		Déclinaison et articulation avec le PLUi modifié
	Disposition 4.1.3 – Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme	La modification du PLU engendre une augmentation de la demande en eau potable du fait du changement de destination et de l'accueil d'habitants sur la zone. Toutefois, les capacités d'approvisionnement sont suffisantes sur la commune tel qu'affirmé préalablement dans l'étude.
Orientation 4.3 – Adapter les pratiques pour réduire les demandes en eau	Disposition 4.3.2 – Réduire la consommation d'eau potable	Le règlement prévoit que les surfaces libres peuvent être aménagées de telle manière à ce que les eaux ruissèlent naturellement vers les espaces perméables en creux. Ces espaces plantés seront donc disposés afin de pouvoir assurer dans la mesure du possible 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. Par conséquent, les besoins en arrosage seront restreints.

Pour conclure, la modification du PLU n'implique pas la création de nouvelles infrastructures et de plus elle n'engendre que très peu d'imperméabilisation des sols par rapport à ce qui était envisagé par la précédente zone AUJ. De plus, des mesures vertueuses ont été inscrites dans le règlement et mises en exergue dans l'OAP de secteur permettant de réduire les incidences de la modification sur l'environnement et la ressource en eau. Eu égard à l'ensemble de ces constats, et des mesures mises en place, la modification du PLU apparait compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE Seine Normandie.

6.1.3 Le SAGE de la Mauldre

Le SAGE de la Mauldre en vigueur sur le territoire a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 août 2015. Il décline 5 principaux enjeux, qui sont les suivants :

> Enjeu n°1 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du SAGE ;

> Enjeu n°2 : Restaurer la qualité des milieux aquatiques superficiels ;

> Enjeu n°3 : Préserver la ressource en eau souterraine ;

> Enjeu n°4 : Prévenir et gérer le risque d'inondation ;

> Enjeu n°5 : Valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau.

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) décline localement les orientations définies par le SDAGE. Le PLU doit être compatible avec Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement.

Règlement du SAGE de la Mauldre	Déclinaison et articulation avec le PLUi modifié
Article 1 – Préservation du lit mineur et des berges	**Non concerné**. Le périmètre de la modification du PLU de Noisy-le-Roi n'est pas localisé dans le lit majeur d'une rivière.
Article 2 : Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides effectives à enjeu pour l'application du règlement	**Non concerné**. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le périmètre concerné par la modification du PLU.
Article 3 : Limiter les débits de fuite - sauf impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, les eaux pluviales doivent être infiltrées, - dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha.	La modification du PLU ne modifie pas la règle effective sur la zone concernant le débit de fuite autorisé. L'article UMO 4 prévoit, conformément à l'article 3 su SAGE, que le débit de ruissellement généré doit être inférieur à 1l/s/ha pour toute opération d'aménagement. Par ailleurs, l'article UMO 13 favorise l'infiltration des eaux pluviales en prévoyant entre 20 et 30% de pleine terre sur les terrains et en recommandant que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent recevoir un aménagement paysagé, végétal ou minéral, avec un arbre ou arbuste par 100 m² de terrain de pleine terre. Elles peuvent être aménagées de telle manière à ce que les eaux ruissèlent naturellement vers ces espaces perméables en creux. Ces espaces plantés seront donc disposés afin de pouvoir assurer dans la mesure du possible 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.

Eu égard aux mesures mises en place dans le règlement concernant les rejets et la gestion des eaux pluviales, le projet de modification apparaît compatible avec le règlement du SAGE de la Mauldre.

6.1.4 Le plan de gestion des risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie 2022-2027

La modification du PLU doit être compatible avec le PGRI Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 3 mars 2022 actuellement en vigueur.

Il fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine- Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Les dispositions associées sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire : élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socio-professionnels, aménageurs, assureurs, etc.

Parmi ces dispositions, sont relevées spécifiquement celles s'appliquant au PLU de Noisy-le-Roi. Le territoire de Noisy-le-Roi n'est pas concerné par un PPRi ni considéré comme à risque important d'inondation (TRI).

Orientations fondamentales du SDAGE Seine Normandie		Déclinaison et articulation avec le PLUi modifié
1 – Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité		
1A – Evaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires	1A3 – Intégrer dans les PLU, en priorité dans les territoires couverts par un TRI, un diagnostic de vulnérabilité de territoire aux inondations et évaluer les incidences de sa mise en œuvre	**Non concerné –** Le territoire de la commune de Noisy-le-Roi n'est pas concerné par le risque inondation. La modification du PLU n'est toutefois pas contraire à l'objectif de renforcement de la compréhension du fonctionnement du territoire face aux différents aléas d'inondation et à réduire sa vulnérabilité. En effet, des orientations relatives à la gestion alternative des eaux pluviales ont été définies dans le règlement de la zone UMO ainsi que dans l'OAP de secteur afin de réduire la vulnérabilité de la zone.
	1A6 – Réduire la vulnérabilité aux inondations des territoires dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain	
1B – Evaluer et réduire la vulnérabilité aux inondations des quartiers, des bâtiments et des activités économiques des secteurs à enjeux.	**Non concerné** – Le territoire de la commune de Noisy-le-Roi n'est pas concerné par le risque inondation. La zone concernée par la modification du PLU n'est pas identifiée comme un secteur à enjeux.	
1C – Planifier un aménagement du territoire résilient aux inondations	**Non concerné -** Le territoire de la commune de Noisy-le-Roi n'est pas concerné par le risque inondation.	
1E – Planifier un aménagement du territoire tenant compte de la gestion des eaux pluviales	1E1 – Gérer les eaux pluviales le plus en amont possible	En l'absence e document spécifique, le règlement de la zone UMO prévoit des mesures permettant de gérer les eaux pluviales à la source notamment grâce au pourcentage de pleine terre ainsi que par la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
	1E3 – prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagements	La modification du PLU permet d'inciter les aménageurs à prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement le plus en amont possible avec la mise en place d'une OAP de secteur définissant des orientations pour la gestion des eaux pluviales.

Eu égard aux mesures mises en place dans le règlement concernant la gestion des eaux pluviales, le projet de modification apparaît compatible avec les objectifs et dispositions du PGRI Seine Normandie.

6.1.5 Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé en 2014 est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Le PLU n'est pas en capacité de répondre à l'ensemble des objectifs du PDUI. Toutefois il peut contribuer à répondre à certains des défis engagés et en particulier à travers les actions détaillées dans le tableau ci-après.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec le PLU modifié
Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transport en commun [Action 1.1]	
Action 1.1 Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture	La modification du PLU poursuit les objectifs de renforcer la cohérence entre stratégies urbaines et politiques de déplacements en particulier parce qu'elle permet à terme la réalisation d'un quartier plurifonctionnel desservi par les transports en commun. De plus, l'OAP prévoit des orientations pour le développement des modes doux sur le site et en lien avec les itinéraires existants vers le bourg.
PMV : Le partage multimodal de la voirie au cœur de la stratégie du PDUIF	
Le projet veillera à participer à l'amélioration des connexions et du développement des aménagements comme la création d'une nouvelle centralité, à proximité directe de la gare et à quelques centaines de mètre du centre-ville et l'implantation d'activités à l'Ouest, pour bénéficier de la proximité de la gare. Par ailleurs, la mixité fonctionnelle recherchée permettra d'éviter les déplacements de proximité motorisés.	
Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs [Actions 2.1 à 2.9]	
Action 2.5 : Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité	La modification du PLU contribue à améliorer l'intermodalité : voiture / modes doux / modes actifs, à travers ce projet de nouvelle centralité à proximité de la gare de Transilien. En effet, les nouveaux aménagements de stationnement notamment avec l'arrivée du T13 express faciliteront l'intermodalité.
Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo [Actions 3/4.1 à 3/4.2 - 3.1- 4.1 à 4.3]	
Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés [Actions 5.1 à 5.5]	
Action 5.3 : Encadrer le développement du stationnement privé	Le projet de modification du PLU à travers son règlement intègre les normes PDUIF en termes de stationnement pour les véhicules motorisés privés concernant les nouvelles constructions.
Défi 6 : Rendre accessible la chaine de déplacement [Actions 6.1 à 6.2]	
Action 6.1 : : Rendre la voirie accessible **Action 6.2 : Rendre les transports collectifs accessibles**	Le règlement du PLU modifié continue de respecter les normes en termes d'accessibilité prévues par le Code de la Construction et de l'Habitat, ainsi que les normes obligatoires pour le stationnement réservé.

6.1.6 Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes et la Charte de l'Environnement de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole

> La modification du PLU n'est pas concernée par ces dispositions ni ce plan.

6.2 Documents, plans ou programme que le PLU modifié doit prendre en compte

Conformément à l'article L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte, s'il y a lieu, les documents suivants :

Articulation du PLUi modifié vis-à-vis des documents mentionnés aux articles L.131-5 du code de l'urbanisme	
Document	**Commentaires**
Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie prévu à l'article L. 222-1 du Code de l'Environnement	PLU compatible avec le SDRIF prenant lui-même en compte le SRCAE
Un plan de protection de l'atmosphère (PPA) prévu à l'article L. 222-4 du Code de l'Environnement	**PLU concerné** - le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) Ile-de-France a été approuvé le 31 janvier 2018
Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière	**Non concerné** - Le document est en cours d'élaboration.

Conformément à l'article L.131-2 du Code de l'Urbanisme et en l'absence de SCoT, le PLUi doit aussi prendre en compte, s'il y a lieu, les documents suivants :

Articulation du PLU modifié vis-à-vis des documents mentionnés aux articles L.131-2 du code de l'urbanisme	
Document	**Commentaire**
Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du Code de l'Environnement	PLU concerné par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France
Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du Code Rural et de la Pêche maritime	**Non concerné**
Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	**Non concerné**
Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du Code de l'Environnement	PLU concerné par Le Schéma Départemental des Carrières des Yvelines

6.2.1 Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France

Le PPA d'Ile-de-France a été approuvé le 31 janvier 2018. Le PLU de Noisy-le-Roi prend en compte et intègre les objectifs déclinés dans ce plan d'actions.

Enjeux et objectifs du PPA	Déclinaison et articulation avec le PLUi modifié
Résidentiel - Favoriser le renouvellement des équipements anciens de chauffage individuel au bois - Elaborer une charte bois énergie impliquant l'ensemble de la chaîne de valeurs - Elaborer une charte globale chantiers propres impliquant l'ensemble des acteurs	La modification du PLU intègre bien l'enjeu de limiter les besoins en énergie du bâti sources de pressions sur les ressources énergétiques fossiles et de précarité énergétique. En effet, l'article UMO 15 précise les exigences communales en matière de performance énergétique. De plus, l'OAP de secteur mise en place sur la zone prévoit des orientations quant à l'orientation du bâti et recommande le recours à des principes d'architecture bioclimatique.
Transports : - Apprécier les impacts d'une harmonisation à la baisse des vitesses maximales autorisées sur les voies structurantes d'agglomérations d'Ile-de-France - Favoriser le covoiturage en Ile-de-France - Favoriser une logistique durable plus respectueuse de l'environnement - Favoriser l'usage des modes actifs	La modification du PLU prend en compte les objectifs relatifs aux transports. En effet, la modification concerne une zone à proximité d'une gare contribue ainsi à agir sur les pollutions liées au transport, par la densification d'un secteur à proximité de la gare de Noisy-le-Roi. Des dispositions ont été mises en place dans la modification afin d'encourager le développement des modes alternatifs à la voiture et pour favoriser l'intermodalité.

6.2.2 Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France

Le SRCE d'Ile-de-France a été approuvé en 2013. Les grandes orientations qui doivent être prises en compte dans le PLUi sont énoncées dans le Tome II intitulé « Enjeux et plan d'action ». La carte des objectifs du SRCE pour la préservation de la TVB comprend 4 types de données principales relatives aux corridors à préserver ou restaurer, les éléments fragmentant à traiter prioritairement, les éléments à préserver, et autres éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques.

Le secteur n'est pas concerné directement par des corridors ou réservoirs de biodiversité, mais en-dehors de celui-ci, au nord de la commune de Noisy-le-Roi est identifié un réservoir de biodiversité à préserver (Forêt domaniale de Marly).

Enjeux et objectifs du SRCE	Déclinaison et articulation avec le PLUi modifié
Orientation 1 : Le PLU doit assurer la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques **Orientation 2** : Le PLU doit intégrer la TVB présente sur le territoire et les enjeux de continuités écologiques avec les territoires limitrophes. **Orientation 3** : Permettre la prise en compte du SRCE par le PLU, en s'appuyant sur la carte des composantes et celle des objectifs de la trame verte et bleue.	La modification du PLU intègre bien les éléments et objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique comme support principal pour la définition de la Trame Verte et Bleue. Les mesures mises en place pour éviter et réduire les incidences sur le milieu naturel démontrent la prise en compte des orientations du SRCE.

6.2.3 Le Schéma Départemental des Carrières des Yvelines

Le document a été approuvé en novembre 2013 pour la période 2013-2020 et en l'absence de Schéma Régional des Carrières, la modification du PLU de Noisy-le-Roi s'appuie sur le Schéma Départemental. Il constitue un instrument d'aide à la décision du Préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrière en application de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

La nature du projet et de la modification du PLU n'optèrent en rien la préservation de la ressource.

7. Méthode de réalisation de l'évaluation environnementale et suivi

Dans un premier temps, la réalisation de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue les enjeux environnementaux prioritaires à l'échelle de la commune et surtout à l'échelle du secteur concerné par la modification. A noter que l'état initial de l'environnement a été réalisé sur la base du PLU en vigueur et des bases de données nationales. Il a été complété par des données issues d'études spécifiques réalisées dans le cadre de l'étude d'impact du projet.

Dès la formulation de la demande d'évaluation environnementale, des mesures ont été réfléchies afin d'éviter et de réduire des incidences négatives. Ces dernières ont été partagées dans le détail et transcrites au sein du projet de modification. Ainsi, un travail important de co-construction a été réalisé afin d'intégrer des mesures d'évitement, de réduction et compensation au fil des réflexions, grâce à des échanges techniques avec le porteur de projet et la collectivité.

Les principales mesures ayant permis de faire évoluer le projet concernent :

- Dans la modification du règlement :
  - Intégration d'une emprise au sol maximale ;
  - Intégration d'un coefficient de pleine terre ;
- Dans la modification de l'OAP :
  - Compléments sur les orientations relatives à la gestion des eaux pluviales ;
  - Compléments sur les orientations relatives aux performances énergétiques ;

L'évaluation environnementale de la modification du PLU s'entend par rapport à une situation de référence, un état initial toutefois susceptible d'évoluer au fil de l'eau selon les possibilités ouvertes par les règles d'urbanisme prévues au PLU en vigueur.

Un rappel des effets environnementaux cumulés avec les précédentes modifications du PLU est formalisé afin de vérifier la cohérence et l'évolution optimale au regard des enjeux environnementaux des projets urbains permis par le PLU modifié.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, les modifications du PLU feront l'objet d'une analyse des résultats de leur application au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du Code de l'urbanisme), en s'appuyant sur les thématiques de l'État Initial de l'Environnement. Ainsi, es indicateurs de suivi ont été déterminés en lien avec les possibilités d'évaluation de l'état futur par les différents acteurs en phase de mise en œuvre du projet.

Les indicateurs sont présentés dans le tableau ci-après.

Thématique	Indicateur	Etat initial / Scénario fil de l'eau	Fréquence	Source
Paysage et patrimoine	Observations photographiques du cône de vue sur la Plaine de Versailles	Voir EIE	5 ans	Commune
	Observations photographiques de la perception du site depuis la D307	Voir EIE	5 ans	Commune
	Nombre d'arbres plantés dans le cadre du projet	/	3 ans	Porteur de projet (plan paysager)
Contribution au fonctionnement écologique	Superficie d'espaces végétalisés présents sur le site	24% (sur le plan masse de la zone AUJ)	3 ans	Commune
	Qualité écologique des espaces plantés (nombre d'espèces plantées adaptées à la station climatique)	Voir EIE	3 ans	Porteur de projet (Mesures de suivi de l'étude d'impact du projet)
Gestion du cycle de l'eau	Quantité d'eau annuelle consommée et prélevée en m^3	500 000 m3 169l/jour/famille	Annuelle	Rapport annuel Syndicat Mixte pour la Gestion du Service des Eaux de Versailles et de Saint-Cloud (SMG-SEVESC)
	Quantité d'eau usée traitée en m^3	17 millions m3 (STEP Val de Gally)	Annuelle	Rapport annuel Syndicat Mixte pour la Gestion du Service des Eaux de Versailles et de Saint-Cloud (SMG-SEVESC)
Nuisances et pollutions	Nombres de personnes accueillies sur le site du projet	-	5 ans	Porteur de projet
Ecologie urbaine	Evolution de la production d'énergie renouvelable à l'échelle communale	/	5 ans	Commune / ENERGIF ROSE
	Nombre de places de parking réalisées *in situ,* perméabilité et surface en m^2	-	5 ans	Porteur de projet
	Nombre de stationnement vélos réalisés et part effective	/	5 ans	RATP
	Evolution de la consommation énergétique : énergies consommées exprimée GWh/an	168 180MWh	1 ans	Commune / ENERGIF ROSE
	Evolution des émissions de GES par an	35,4 kteCO2/an	1 ans	Commune / ENERGIF ROSE
	Production de déchets ménagers et assimilés en tonnage /hab/an	114 047t	1 an	CA Versailles Grand Parc

8. Résumé non technique

8.1 Description du projet

Le secteur « Montgolfier » est concerné par une Zone d'Aménagement Concerté créée en 2004. Celle-ci prévoyait la création d'un parc d'activités tertiaires (immobilier d'entreprise) développant une surface de 30 000 m² de surface de plancher, aux abords de la gare de Noisy-le-Roi.

Le secteur « Montgolfier » n'a jamais été achevé depuis le lancement de la ZAC : seulement 8 000 m² de surface de plancher sur les 30 000 m² de surface de plancher prévus au programme global initial ont été construits. Aujourd'hui, la programmation de la ZAC ne répond plus aux besoins de la commune.

Situation du site sur la commune

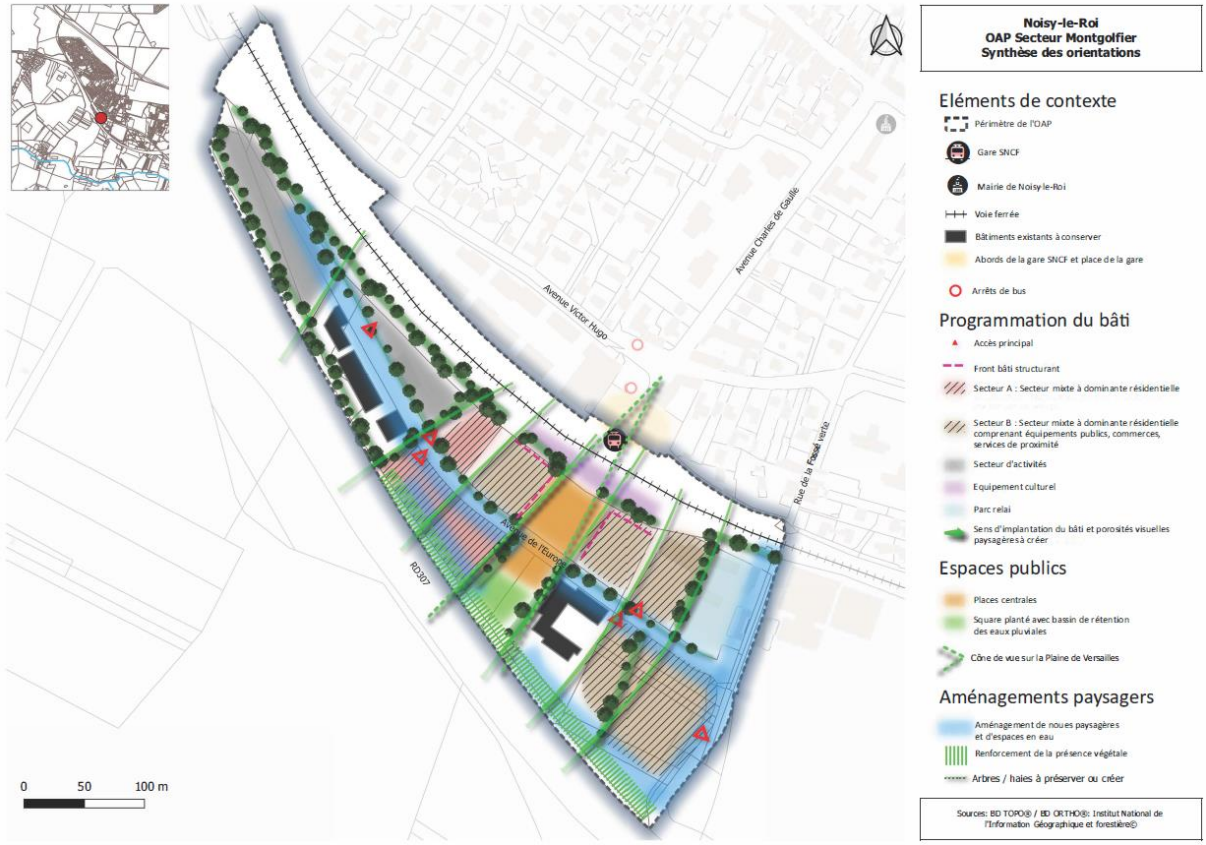


Le Plan Local d'Urbanisme de Noisy-le-Roi ne permet pas en l'état la mise en œuvre du projet « Montgolfier ». Ainsi, la commune a engagé une procédure de déclaration de projet pour mise en compatibilité de son PLU.

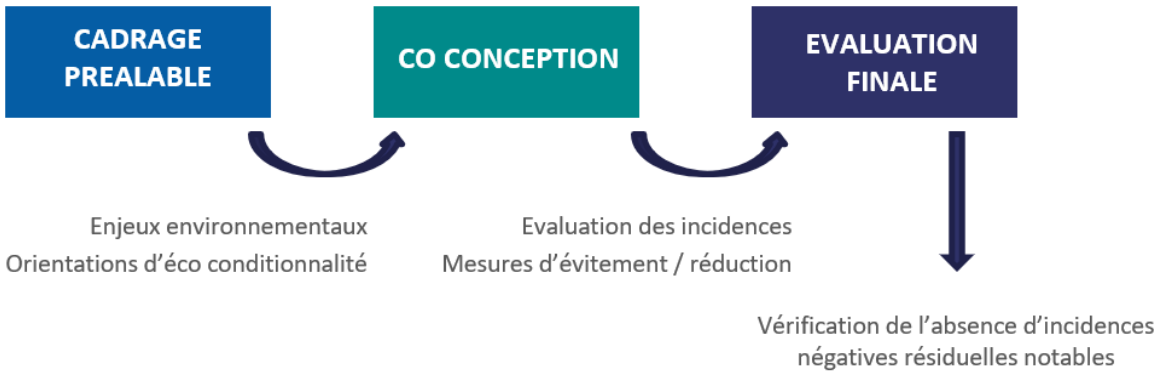
La déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme vise à modifier les dispositions réglementaires pour permettre la réalisation de ce projet et notamment :

- La modification du zonage, il est prévu de passer de la zone AUJ autorisant uniquement les constructions à usage d'activité en zone UMO qui introduit la possibilité de construire des habitations ;

- La modification du règlement afin de créer des règles adéquates aux principes du projet (zone UMO) ;
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, sorte de guide prescriptif et graphique des intentions de projet à respecter.



Conformément à la réglementation en vigueur, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale. Cette démarche doit permettre d'assurer la prise en compte optimale des enjeux environnementaux selon le principe présenté ci-dessous :



Dans un premier temps, un diagnostic aboutissant aux enjeux environnementaux pour le site de projet a été réalisé. S'en est suivie une phase de co-construction entre les différents acteurs territoriaux (Ville et porteurs de projets), dont les retours ont été traduits dans la déclaration de projet, elle-même analysée par l'évaluation environnementale. En dernier lieu, l'absence d'incidences au stade de la mise en compatibilité du PLU a été mise en avant au sein du dossier.

Dans ce sens, sont présentées dans les tableaux suivants, le raisonnement, suivi dans l'ensemble de l'évaluation environnementale pour chacune des thématiques environnementales. Il reprend notamment, le diagnostic « état initial », les enjeux, les principales incidences relevées et la synthèse des mesures mises en œuvre pour éviter, réduire ou compenser ces impacts.

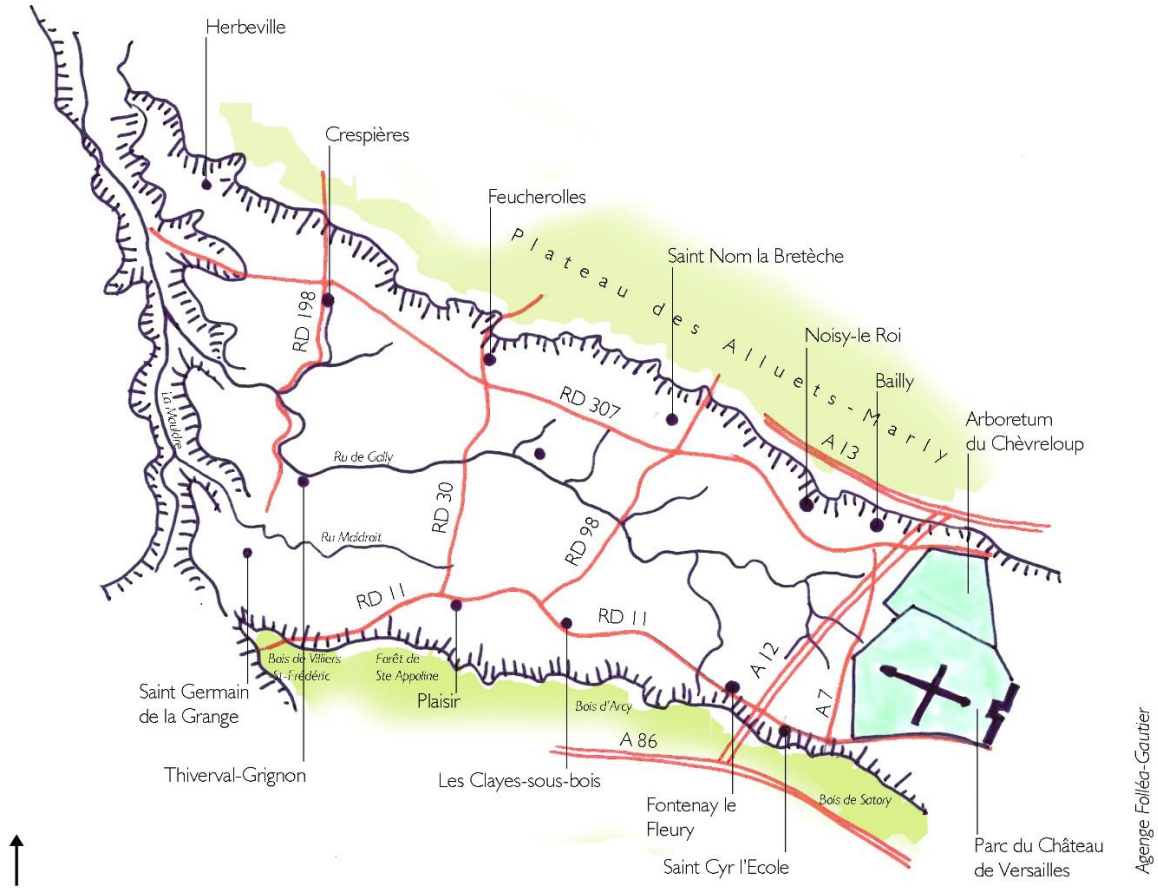
8.2 Etat Initial, principales incidences sur l'environnement et mesures d'évitement et de réduction

8.2.1 Paysage et patrimoine

8.2.1.1 Etat initial

Un contexte entre espaces urbains et agricoles, au sein de la plaine de Versailles

L'Atlas des paysages des Yvelines délimite des unités paysagères caractéristiques du département. Le périmètre d'études est dans **« La plaine de Versailles »**. Cette unité paysagère s'étend de Versailles jusqu'au méandre de la Mauldre. Elle forme aujourd'hui **une des plus imposantes pénétrantes agricoles au sein de l'agglomération parisienne**. Cadrée par ces espaces forestiers (notamment la forêt domaniale de Marly-le-Roi, situé sur le plateau des Alluets-le-Roi), on retrouve au centre de ceux-ci **des paysages agricoles ouverts notamment le vallon du ru de Gally et de ses affluents.**



La plaine de Versailles s'allonge vers l'ouest dans la perspective du château, jusqu'à la Vallée de la Mauldre – Source : Atlas des Paysages

Les bourgs de lisières (dont Noisy-le-Roi), largement dominants, se sont calés aux marges nord et sud de la plaine de Versailles, en pied de coteaux offrant ainsi une **vue dégagée sur les espaces agricoles environnants.**



Espaces agricoles présent au sud de la commune de Noisy-le-Roi – Source : Google Streetview

De manière générale, l'atlas des paysages, à travers sa carte d'enjeux, identifie un certain nombre d'éléments paysagers à protéger ou à valoriser. Il identifie notamment :

- Un **espace de respiration ou une coupure urbaine à protéger**, situé entre la commune de Noisy-le-Roi et de Saint-Nom-La-Bretèche ;
- Une **forêt ouverte au public à valoriser** au niveau de son paysage et de sa qualité écologique, correspondant à la forêt domaniale de Marly-le-Roi.

Au niveau du secteur de modification de PLU, plusieurs éléments présentant des enjeux paysagers ont également été identifiés :

- Un **paysage agricole de grandes cultures à valoriser** (enrichissement en structure et élément de paysage) est présent à proximité immédiate du secteur de projet. Seul l'axe routier D307 sépare ces espaces agricoles du site de projet.
- Une **lisière urbaine à aménager ou à valoriser** est recensé au niveau du secteur de projet ;
- Un **projet d'infrastructure** est également identifié à proximité du secteur. L'inscription paysagère de l'infrastructure et des abords devra être maîtrisée.

Un site bien intégré au paysage, malgré un positionnement en limite d'urbanisation

En raison de sa position en limite d'urbanisation, le site présente **des paysages ouverts vers la plaine de Versailles.** Il offre des vues d'intérêts vers la plaine agricole au sud, vers le vallon du ru de Gally. Toutefois, ces espaces agricoles sont séparés du site de projet par un axe routier (D307) qui, même s'il ne créait pas de barrière visuelle entre ces deux espaces, créait une barrière physique.



Vue ouverte vers les espaces agricoles voisins du site de projet – Source : Google Streetview

Le site est actuellement occupé par **des bâtiments d'activités** (bureaux, centre de tri de la poste, …) ainsi l'Etablissement d'Hébergement des Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) résidence de Maintenon, ouvert en 2018. De plus, le secteur comprend la gare de routière de Noisy-le-Roi et son aire de stationnement. Le **paysage est structuré par une artère principale** : l'avenue de l'Europe, autour de laquelle viennent s'implanter les différents bâtiments. Ces bâtiments sont relativement récents (après 2008 date de création de la ZAC) et qualitatifs. En effet, malgré leur volume imposant, le choix des matériaux et des couleurs rend ces constructions plutôt qualitatives.





Des constructions récentes et relativement qualitatives s'insérant dans le paysage – Source : Google Streetview

La végétation est principalement présente sur le site **sous forme d'espaces arborés au niveau de l'entrée nord du site et d'espaces en friche**. Un alignement d'arbres est également présent le long de l'avenue de l'Europe qui traverse le site. Enfin, des plantations d'arbres ont été réalisés entre les nouvelles constructions et la départementale D307. A termes, il devrait permettre de masquer la visibilité des bâtiments depuis cette route et les espaces agricoles voisins.



Alignements d'arbres présents le long de l'Avenue de l'Europe, artère principale du secteur – Source : Nexity

La situation à la limite entre espaces urbanisés et agricoles entraîne **des enjeux importants d'intégration paysagère**, notamment en raison du caractère ouvert des paysages agricoles voisins. Toutefois, l'insertion du site et de nouvelles constructions est relativement qualitative, rendant le site peut visible depuis l'extérieur, notamment les espaces agricoles.



Des espaces boisés présents, le long de la D307 permettant de limiter la visibilité du site depuis les espaces agricoles – Source : Google Streetview/GoogleMap

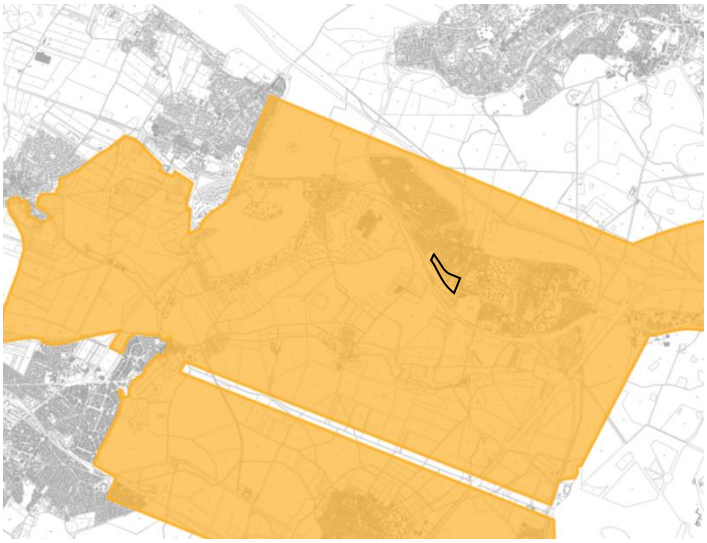
Par ailleurs, les bâtiments, situés sur le secteur de projet, sont **nettement visibles depuis la départementale D307** qui longe le site. Cependant, un effort a été fourni lors de la réalisation des bâtiments dans le cadre de la ZAC puisque des **plantations ont été réalisées entre la route et les bâtiments,** permettant à terme de réduire l'impact sur le paysage des constructions.



Quelques plantations réalisées entre la D307 et le secteur de projet contribuant à termes une amélioration de la qualité de la frange urbaine – Source : Google Streetview

Un site inscrit dans un secteur à forte valeur patrimoniale

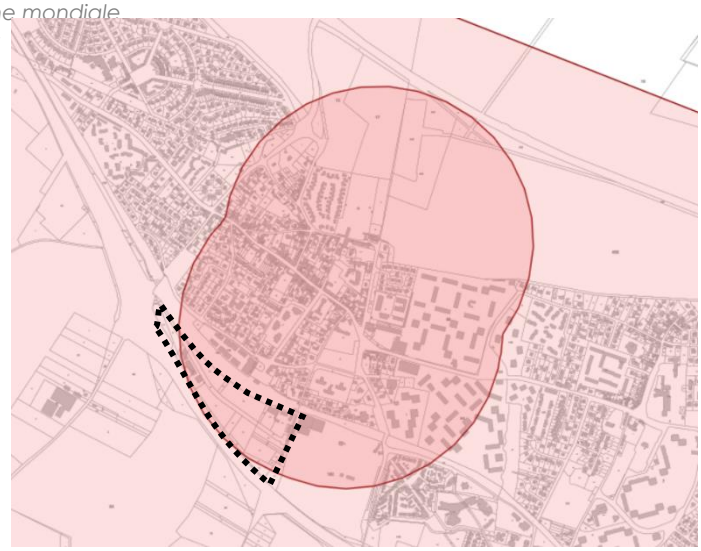
Situé entre Saint-Germain-Laye et Versailles, la commune de Noisy-le-Roi s'inscrit **dans un territoire historique**. La commune comporte un patrimoine architectural, urbain et paysager, qu'il convient de préserver et mettre en valeur. Actuellement, **deux éléments de patrimoine architectural sont protégés au titre des Monuments Historiques** : le château (25 rue André-Lebourblanc) et la Porte de l'ancien château, dite Porte des Gondi. Un **site classé est également présent sur la commune : l'« Ensemble formé par la Plaine de Versailles ».**



Périmètre de protection du site inscrit au patrimoine mondiale « Palais et Parc de Versailles » -Source : atlas.patrimoines.culture.fr

Par ailleurs, l'ensemble de la commune de Noisy-le-Roi est concerné par le site inscrit au patrimoine mondial « Palais et Parc de Versailles ». Elle se situe au sein de la zone tampon autour du site. Le **Domaine national de Versailles est dans le périmètre de protection** : zone d'un rayon de 5000 mètres calculé à partir de la Chambre du Roi dans le palais ; une zone complémentaire située au-delà de la première zone de part et d'autre d'une ligne droite fictive de 6000 mètres de longueur, tirée dans le prolongement du grand canal et partant de l'extrémité Ouest du bras principal de ce canal.

Le site de projet est situé à proximité **d'un Monument Historique Inscrit : le château de Noisy-le-Roi**. Situé à environ 350 m du monument, le site est donc concerné par un périmètre de protection du patrimoine, qui devrait être pris en compte dans le cadre du projet. Il faut toutefois noter qu'**aucune covisibilité n'existe entre le site de projet et ce monument historique**. De plus, le secteur de projet est également inscrit **dans le secteur de protection du domaine national de Versailles.**



Château : Monuments inscrit situé dans le centre-ville de la commune – Source : atlas.patrimoines.culture.fr

8.2.1.2 Perspective au fil de l'eau

En l'absence de modification du PLU, le secteur pourrait continuer à se développer en supprimant les espaces végétalisés actuellement présents dans le tissu urbain. Les nouvelles constructions, si elles ne sont pas encadrées, pourrait entraîner une dégradation des paysages et également de la frange urbaine. La visibilité du site depuis la route départementale (D307) sera maintenue. En fonction de la hauteur et des volumes, les nouvelles constructions pourraient être visible depuis le lointain, ce qui n'est pas le cas actuellement.

8.2.1.3 *Enjeux paysagers, principales incidences prévisibles et mesures intégrées à la modification du PLU*

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
Enjeux paysagers		
Préserver les vues ouvertes sur les espaces agricoles voisins et sur le vallon du ru de Gally ;	**[-] Altération des paysages et des vues du fait de l'augmentation des hauteurs autorisée ;** L'ancienne règlementation de la zone autorisait des hauteurs de base (gabarits) de respectivement 7,50 mètres et 11,50 mètres selon leur localisation. L'augmentation des hauteurs aura une incidence négative sur les perceptions des paysages et des vues depuis le bourg vers la Plaine agricole et depuis la RD307 vers le bourg. **[-] Alteration des ouvertures visuelles existantes sur les espaces agricoles** Des vues et perspectives intéressantes étaient identifiées par l'ancien règlement. La nouvelle réglementation sur l'aspect extérieur des constructions autorise un surplomb de 3,50 m au-dessus du sol des espaces publics extérieurs, y compris dans l'emprise du cône de vue central créant ainsi une incidence négative sur les ouvertures visuelles existantes sur les espaces agricoles. En effet, certaines perspectives pourraient être altérées par ce nouveau droit à construire.	**[R]** Le règlement de la zone UMO vient limiter la constructibilité avec la définition d'emprise au sol limitée et d'espaces de pleine terre. **[R]** L'article UMO 11 précise la volonté de donner une grande importance au paysagement du site et à la qualité des espaces publics constitue aussi des contraintes que l'architecture devra prendre en compte réduisant les incidences sur le paysage. **[R]** L'implantation des bâtiments sur le plan de l'OAP ainsi que les orientations relatives à l'orientation du bâti Nord Sud (perpendiculaire à la RD307) permettent de conserver les cônes de vue vers la plaine de Versailles ; **[R]** L'article UMO 13 prévoit que le Parc Relais soit accompagné d'une végétation arborescente pérenne afin d'en améliorer l'insertion dans le site de la plaine de Versailles. **[R]** Le respect des orientations relatives à un épannelage vers le bas en direction de la plaine agricole telle que prévue dans l'OAP permettra de réduire les incidences négatives sur les perceptions depuis le bourg. **[R]** L'article UMO 11 restreint les surplombs autorisés sur la zone UMOa

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
Assurer l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments et se saisir de l'opportunité de créer une frange urbaine qualitative, permettant de limiter la visibilité du site depuis la départementale D307 ; Renforcer et améliorer la qualité de la trame végétale, contribuant à des ambiances de qualité ;	**[+] Amélioration de la trame végétale contribuant à des ambiances de qualité** La modification du PLU a des incidences positives sur l'insertion paysagère des bâtiments et permet d'améliorer la qualité de la trame végétale en présence sur le site et aux abords de celui-ci. Le règlement de la nouvelle zone prévoit des mesures spécifiques pour préserver les milieux naturels existants et pour développer des surfaces accueillantes pour la biodiversité. Des orientations ont aussi été définies et favorisent la préservation et le développement plusieurs structures végétales présentes sur site pour participer à la trame verte et bleue urbaine : - **Bandes arborées** étalées de part et d'autre des talus le long de la voie ferrée, longeant le secteur de projet et qui forment une véritable continuité linéaire connectant le site à son environnement proche ; - **Plantations d'arbres accompagnés de strates basses et intermédiaires** au niveau des bâtiments et du parking relais de la gare ; - **Alignement d'arbres** structurants le long de l'avenue de l'Europe. La végétation existante au sud du secteur sera à renforcer. Elle devra permettre une transition paysagère qualitative entre les habitations et la RD307, mais aussi vis-à-vis de la Plaine de Versailles.	
Poursuivre les efforts en matière de qualité architecturale notamment dans le choix des couleurs, des matériaux et de la volumétrie des nouveaux bâtiments ;	**[+] Amélioration de la qualité architecturale et volumétrie des nouveaux bâtiments** L'article UMO 11 réglemente l'aspect extérieur des bâtiments avec des dispositions générales d'insertion paysagère, mais aussi la réglementation des matériaux de façade ainsi que des couleurs autorisées sur la zone.	
Prendre en compte le périmètre de protection des Monuments Historiques et UNESCO dans lequel se situe le secteur de projet ;	**[-] Perturbation des paysages des abords de monuments historiques** Le règlement de la nouvelle zone ne reprend pas les dispositions qui imposaient aux nouvelles constructions de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	**[R]** Avis de l'architecte des bâtiments de France obligatoire pour chaque permis de construire

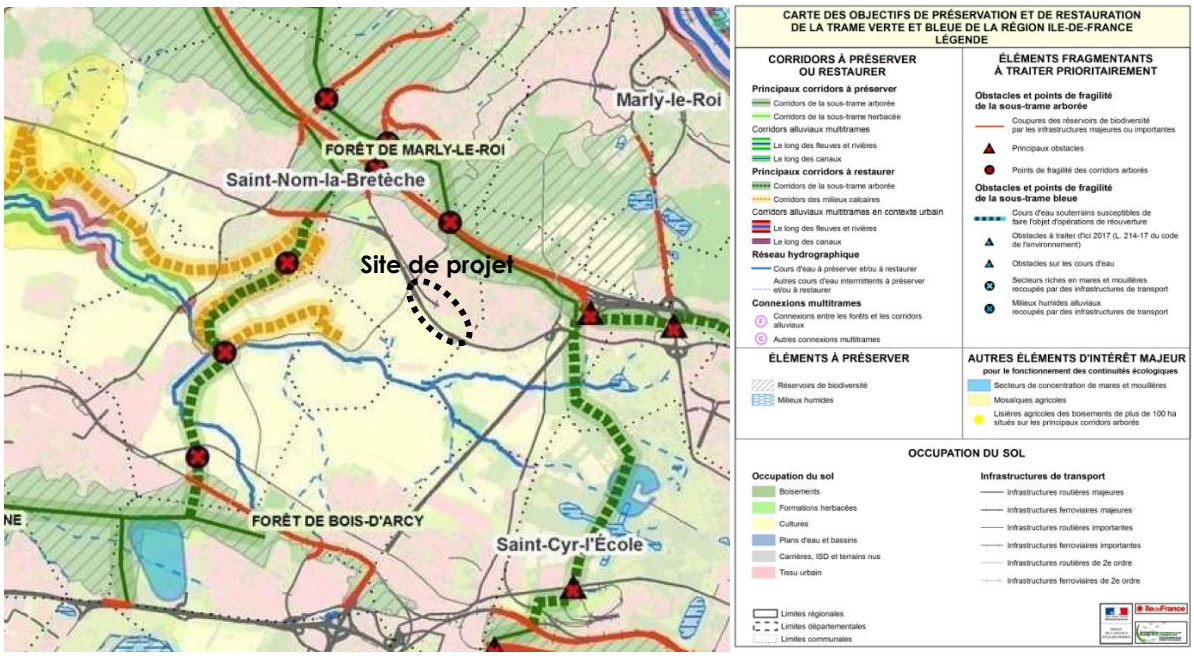
8.2.2 Milieux écologiques et trame verte et bleue

8.2.2.1 Etat initial

Des documents cadres montrant l'absence d'enjeu écologique majeur

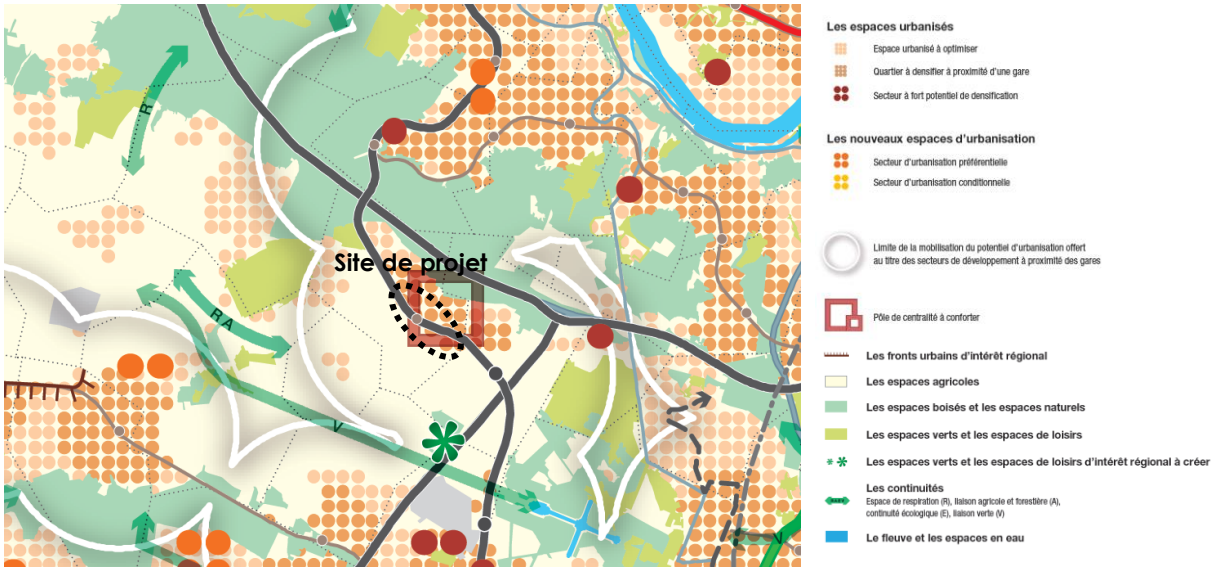
Plusieurs documents cadres donnent des informations essentielles sur l'insertion du site au sein du territoire à plus large échelle. Ces documents cadres sont notamment le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Ile-de-France et le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Le site d'étude ne présente **pas d'enjeu écologique majeur au niveau de la trame régionale**. Comme indiqué dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Ile-de-France, il se trouve à plus de 1km au nord du ru de Gally, identifié comme un cours d'eau à préserver et/ou à restaurer. Le secteur est également relativement éloigné des corridors écologiques présents sur les communes voisines telles que Bailly.



Objectif de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue – Source : SRCE Ile-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) identifie, quant à lui, un **pôle de centralité à conforter** ainsi qu'un **quartier à proximité d'une gare à densifier**. Aucun élément de la Trame Verte et Bleue à protéger n'est identifié par le SDRIF.



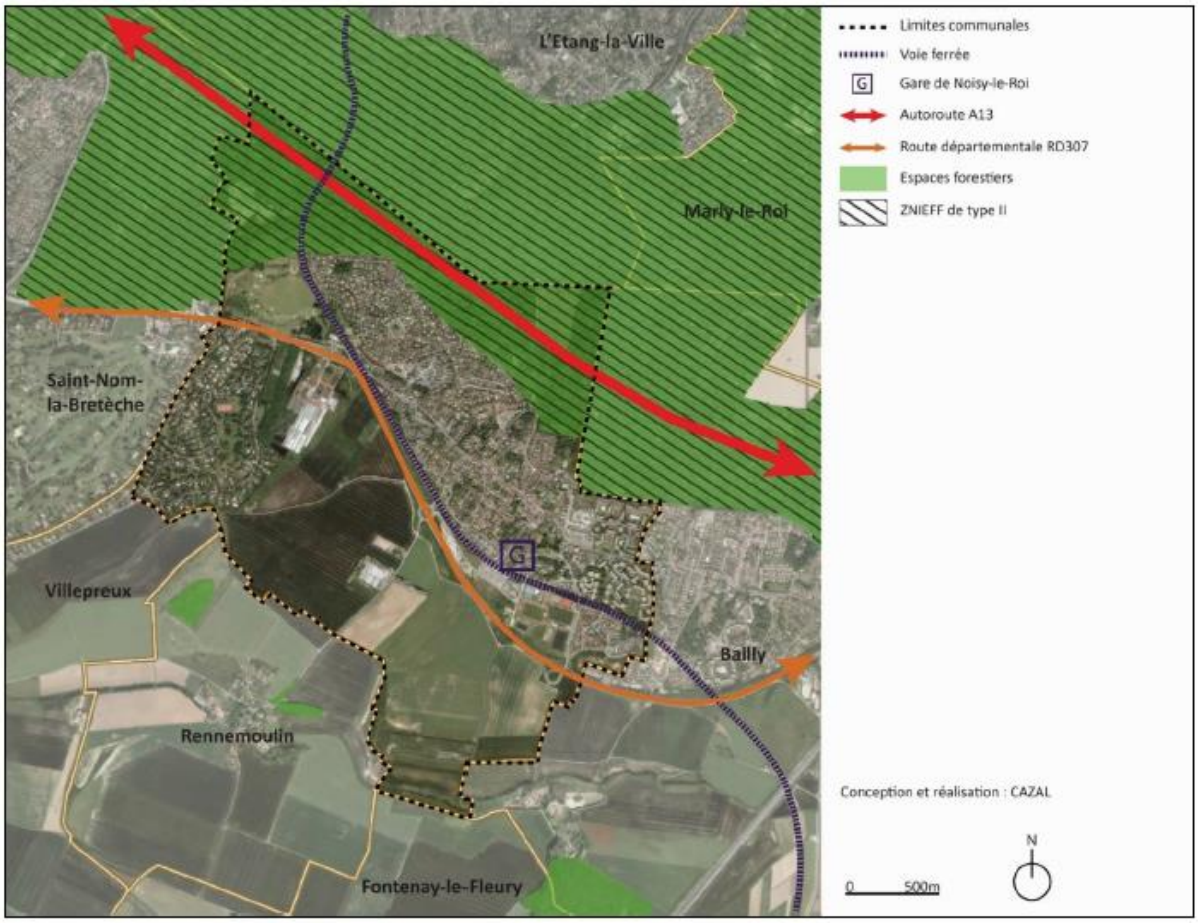
Le patrimoine naturel de la commune

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

Sur le territoire communal, on distingue deux ZNIEFF :

> ZNIEFF de type 1 « **Petit marais près de la gare de L'Etang-la-Ville** » situé sur la commune de l'Etang-la-Ville ;

> ZNIEFF de type 2 « **Forêt de Marly** » situé au sein de la commune.



Sites d'intérêts écologiques – Source : PLU de Noisy-le-Roi

La trame Verte de Noisy-le-Roi est constituée de plusieurs sous-trame :

> La **sous-trame arborée** qui comprend les forêts, les bois et les parcs ainsi que les alignements d'arbres. Cette sous-trame accueille de nombreuses espèces dont certaines sont déterminante dans l'inventaire ZNIEFF. On retrouve ainsi :

- Des espèces floristiques : la parisette, des fougères femelles, des chênes pédonculés, … ;
- Des mammifères : des chevreuils ;
- Des amphibiens : rainettes vertes ;
- Des oiseaux : bouvreuil pivoine, pic vert, chouette hulotte ;
- Des chiroptères : Murin de Natterer.

Le plus important espace boisé de la commune de Noisy-le-Roi est la partie sud de la **forêt domaniale de Marly-le-Roi**, situé au nord du secteur de modification du PLU. D'une superficie 1 749 hectares, elle constitue un **important réservoir de biodiversité** et offre aux habitants un espace multifonctionnel permettant la **pratique d'activités de loisirs** (randonnée, vélo, …). Cet espace forestier est traversé d'est en ouest par l'A13 et du nord au sud par une ligne de chemin de fer. Ces infrastructures de transports entraînent des impacts négatifs pour la biodiversité notamment créant une **fragmentation des milieux naturels**.

D'autres espaces verts viennent compléter la trame verte arborée de Noisy-le-Roi. Il s'agit des espaces verts urbains. Ce sont des **espaces verts de type bois ou bosquets en milieu urbain** comme par exemple le Parc de la Roseraie. Ce parc, de 7 193 m² situé à proximité du château,

est un atout pour la trame verte urbaine de la commune, d'autant plus qu'il est situé au sein d'un tissu urbain dense.

Un certain nombre d'alignement d'arbres sont présents sur la commune, qui participent à la trame boisée. Ils présentent un **intérêt paysager et écologique**, notamment en raison de leur rôle d'espaces relais pour la faune urbaine. Ces alignements d'arbres sont **principalement présents le long des voies de circulation** ou les **grands arbres alignés dans les espaces des habitats collectifs**. Ils participent à la trame verte arborée et permettent le déplacement de la faune. Ces alignements sont directement connectés avec le talus de la SCNF, fortement végétalisé. En effet, cette **végétalisation abondante aux abords des voies ferrées** permet de maintenir des continuités écologiques et de limiter l'effet de coupure du chemin de fer permettant ainsi de faciliter les déplacements de la faune.

> La **sous-trame herbacée** qui se constitue exclusivement des prairies et des bandes herbacées. Cette sous-trame accueille de nombreuses espèces dont certaines sont déterminante dans l'inventaire ZNIEFF. On retrouve ainsi :
>
> - Des espèces floristiques : la renoncule rampante, le cirse des champs, la cardamine des près ;
> - Des mammifères terrestres : hérisson d'Europe ;
> - Des reptiles : lézard des souches ;
> - Des insectes : machaon.

Les **prairies et bandes herbacées** participent à la trame verte locale puisque la sous-trame herbacée permet le maintien de plusieurs types d'habitat. Ces espaces peuvent jouer **le rôle de relais facilitant les déplacements de la faune**. Les quelques bandes herbacées présentes aux abords de la RD307 sont un atout pour la commune. En effet, cet axe routier majeur traverse la commune et la coupe en deux. Les pelouses, présentes le long de cet axe, permettent alors d'atténuer l'effet de coupure de cette infrastructure

On retrouve aussi des **bandes enherbées dans l'espace agricole**. Elles constituent des zones tampons entre les parcelles de grandes cultures et participent donc au maintien de certaines espèces faunistiques et de leur habitat.

Enfin, au niveau de la forêt de Marly, des pelouses sont également présentes sous forme de **clairières présentes au sein de l'espace boisé**.

L'espace urbain de la commune de Noisy-le-Roi est dominé par la présence d'habitations individuelles. Ces espaces privés ne sont pas négligeables puisqu'il s'agit de parcelles composées de maisons individuelles et de jardins de taille plus ou moins importante. Les espaces d'habitat collectif sont aussi un atout puisqu'ils sont généralement **très arborés en pied d'immeuble**. Ces **jardins sont importants dans la trame verte locale** puisqu'ils ont un rôle d'espaces relais.

> La **sous-trame agricole** qui correspond aux parcelles agricoles. Cette sous-trame accueille de nombreuses espèces notamment de rapaces tels que le busard cendré, le busard Saint-Martin et le bruyant proyer.

La commune de Noisy-le-Roi dispose de **nombreuses terres agricoles**. Ces terres agricoles sont principalement de grandes cultures situées au sud de la commune.

L'étude portant sur « la restauration et la valorisation pédagogique des trames vertes, des espaces biologiques remarquables et des espaces en friche » indique qu'il s'agit principalement des parcelles de grandes tailles (6 à 8 hectares) qui ne **présentent aucun support de biodiversité.** Il est à noter la présence de quelques mosaïques agricoles. Il s'agit de parcelles agricoles dont une partie de l'espace (plus ou moins 10%) n'est pas cultivée.

Les espaces agricoles abritent **une diversité d'éléments semi-naturels qui contribuent au bon fonctionnement des continuités écologiques**.

Ces différents espaces sont un atout pour la commune. Ils forment **des espaces naturels ou semi-naturels favorables aux continuités écologiques**. De plus, ils contribuent à la préservation de la faune et la flore locale. Différentes composantes viennent constituer la Trame Verte et Bleue communale : les espaces forestiers, les espaces verts urbains, les alignements d'arbres, les prairies et bandes herbacées, les cœurs d'îlots des zones pavillonnaires et les espaces agricoles.

Des enjeux écologiques relativement limités sur le site

Pour évaluer la sensibilité écologique d'un site, on recense les périmètres d'inventaire et/ou de protection à proximité, telles que les zones Natura 2000.

Le secteur ne se situe **pas au sein de zones d'inventaire et/ou de protection**. En effet, aucune zone Natura 2000 n'est présente sur le territoire communal de Noisy-le-Roi et la plus proche se situe à environ 7 km de la commune et du site d'étude (ZPS Etang de Saint Quentin en Yvelines).

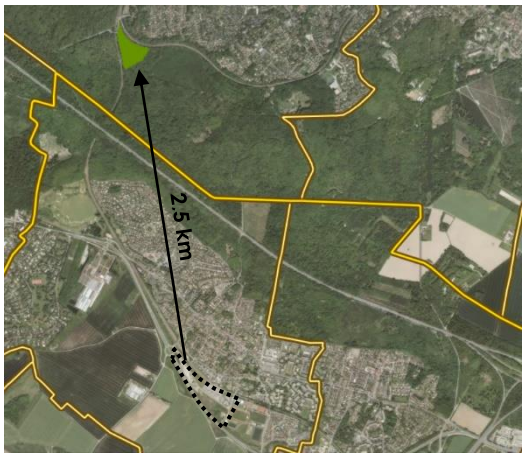


Localisation du site Natura 2000 – Source : Géoportail

Concernant les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), plusieurs sont présentes sur ou à proximité de la commune :

- ZNIEFF de type 1 « **Petit marais près de la gare de L'Etang-la-Ville** » situé sur la commune de l'Etang-la-Ville ;
- ZNIEFF de type 2 **« Forêt de Marly** » situé au sein de la commune.

Il faut noter qu'aucune de ces ZNIEFF n'est située au niveau du secteur de projet et qu'il en est séparé par l'enveloppe urbaine de la commune.





ZNIEFF de type 1 « Petit marais près de la gare de L'Etang-la-Ville » (à gauche) et ZNIEFF de type 2 « Forêt de Marly » (à droite) – Source : Géoportail

Aucune zone humide n'a été repérée sur le site. Des enveloppes de prélocalisation de zones humides ont été identifiées par la DRIEE, au nord du site, le long de la départementale D307.



Enveloppes de prélocalisation des zones humides - Source : DRIEE

Des inventaires pédologiques et floristiques ont été réalisés en 2020 par le bureau d'études spécialisé Aliséa.

Aucun sol de zone humide n'a été constaté dans les 10 sondages réalisés au sein de la zone d'étude. Bien que les refus de tarière aient été très fréquents du fait de l'importante artificialisation du site sur certains secteurs, il est possible d'affirmer que le sol en présence n'est pas déterminant de zone humide.

A noter, l'existence d'un sondage et d'une zone déterminante de quelques mètres carrés en limite de la zone d'étude liée à une résurgence naturelle ou artificielle.

➔ **Du point de vue pédologique, la zone d'étude ne peut être considérée comme une zone humide.**

L'inventaire floristique conclu que sur l'ensemble des 85 espèces végétales recensées en 2020, 4 sont déterminantes de zone humide. Cependant, aucune de ces espèces ne se retrouve en

situation de recouvrement supérieure à 50% au droit des sondages. Il convient toutefois de noter la présence de quelques saules en limite de la zone d'étude.

➔ **Du point de vue de la flore, la zone d'étude ne peut être considérée comme une zone humide.**

Le secteur de projet n'intercepte pas de secteur identifié comme des réservoirs de biodiversité ou des composantes majeures de la Trame Verte et Bleue noisséen tels que la forêt domaniale de Marly-le-Roi. Le site comporte toutefois des éléments naturels ou semi-naturels favorables à la biodiversité ordinaire de la commune. Ainsi, plusieurs éléments participant à la trame verte urbaine sont présents au niveau du site de projet :

- Des **espaces boisés** au niveau de l'entrée nord du site ;
- Des **talus végétalisés le long de la voie ferrée** qui longent le secteur de projet ;
- Des **espaces laissés en friche** pouvant une richesse floristique et faunistique ;
- Des **plantations d'arbres et des espaces engazonnés** au niveau des bâtiments et du parking relais de la gare ;
- Un **alignement d'arbres** le long de l'avenue de l'Europe.

Par ailleurs, le site est encerclé par la D307 au nord et la voie ferrée au sud. Ces deux infrastructures de transports peuvent créer **une rupture dans le réseau écologique** limitant les échanges écologiques entre le site de projet et les espaces voisins (centre-ville de Noisy-le-Roi, …).

8.2.2.2 Perspectives au fil de l'eau

En absence de modification du PLU, les milieux naturels existants perdureront. Les terrains actuellement non construits devraient continuer à s'enfricher. Les différents milieux (boisés, ouverts) présent au sein du secteur sont préservés, avec leur cortège d'espèces associé. La végétation spontanée, présente sur le site, va continuer de se développer au gré de l'entretien des espaces. Aucune opération d'aménagement en faveur de la biodiversité ne vient remettre en cause ces dynamiques spontanées, et les espèces invasives poursuivent potentiellement leur développement.

8.2.2.3 Enjeux milieux naturels, principales incidences et mesures intégrées à la modification du PLU

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
Enjeux Milieux naturels et Trame Verte et Bleue (TVB)		
Assurer le maintien de milieux écologiques favorables aux espèces protégées en présence que sont notamment la lisière boisée et les espaces de friches	**[-] Une imperméabilisation du fait du passage d'un secteur à vocation d'activités à un secteur autorisant des logements ;** L'évolution du secteur autorisant la construction de bâtiments à destination d'activités à une zone urbaine autorisant de nouvelles constructions à vocation d'habitation viendra modifier la pression foncière sur les droits à construire. La modification du plan de zonage qui donne le droit à une nouvelle vocation d'habitation engendrera probablement l'accélération de l'imperméabilisation de	**[R]** Définition de seuils d'emprise au sol limitée et d'espaces de pleine terre limitant la constructibilité. **[R]** L'OAP de secteur prévoit que « La trame végétale existante au sud du secteur sera à renforcer. ». Elle prévoit aussi la préservation et la mise en valeur pour participer à la trame verte et bleue urbaine : - **Bandes arborées** étalées de part et d'autre des talus le long de la voie ferrée,

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
	la zone dont l'attractivité économique était faible. Cette nouvelle imperméabilisation pourra venir perturber les milieux naturels à proximité du secteur ainsi que la circulation de la faune terrestre.	-**Alignement d'arbres** structurants le long de l'avenue de l'Europe. **[R]** Disposition imposant la mise en place de passages faune dans les clôtures
Développer la biodiversité au sein du secteur de projet en diversifiant les strates et les espèces végétales	**[+] Diversification des milieux naturels et des supports d'accueil de la biodiversité sur la zone** La modification du PLU intègre des dispositions favorables à la diversification des milieux naturels et des habitats présents sur la zone dans le règlement et à travers les orientations de l'OAP.	

8.2.3 Gestion de l'eau

8.2.3.1 Etat initial

Comme pour les thématiques précédentes, plusieurs documents cadres donnent des informations essentielles sur la gestion de l'eau sur la commune et le site. Ces documents cadres sont notamment le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie et le SAGE de la Mauldre.

En 2017, **l'eau distribuée à Noisy-le-Roi a été conforme aux limites de qualité réglementaires** fixées pour les paramètres bactériologiques et physico chimiques analysés.

L'eau potable est distribuée par le **Syndicat Mixte pour la Gestion du Service des Eaux de Versailles et de Saint Cloud** (une usine de traitement fournissant théoriquement 120.000m3/j au maximum, avec une utilisation actuelle à 50% de sa capacité).

A l'échelle de la commune, la consommation annuelle des abonnés est d'environ 500 000 m^3. **La consommation moyenne représente 169 litres d'eau par famille et par jour.**

Les eaux usées sont traitées par **la station d'épuration de la commune de Villepreux** dont la capacité de traitement est de 45 000 EH pour une taille d'agglomération de 33 260 EH.

La commune dispose d'un **réseau séparatif d'assainissement** sur l'ensemble de son territoire. L'évacuation des gros débits des eaux pluviales est assurée par quatre dispositifs principaux débouchant sur le ru de Gally.

Le PLU exige un débit de ruissellement généré **inférieur à 1L/s/ha** pour toute nouvelle opération de construction ou d'aménagement.

Le site est partiellement urbanisé et imperméabilisé par le bâti et des parkings avec toutefois des espaces verts et de pleine terre importants permettant d'infiltrer en partie les eaux pluviales.

8.2.3.2 Perspectives au fil de l'eau

En l'absence de modification de PLU, les besoins en matière d'eau potable et d'assainissement devrait être relativement similaires, voire en légère baisse. La dynamique de réduction des consommations d'eau potable se poursuit, en lien avec les baisses observées

depuis ces dernières années, néanmoins sans engagement particulier en faveur de la récupération des eaux pluviales. Les espaces actuellement perméables, situés au sein du secteur, pourraient être maintenus permettant ainsi d'assurer une infiltration directe des eaux pluviales.

8.2.3.3 Enjeux liés à la gestion de l'eau, principales incidences prévisibles et mesures intégrées à la modification du PLU

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
Gestion de l'eau		
Poursuivre la dynamique de réduction des consommations en eau potable	**[-] Augmentation des besoins en eau potable en lien avec le changement de destination de la zone et l'augmentation des hauteurs**	**[E]** Définition de seuils d'emprise au sol limitée et d'espaces de pleine terre limitant la constructibilité. **[R]** Le règlement de la zone UMO oblige le raccordement au réseau de l'ensemble des nouvelles constructions **[R]** Les capacités en eau potable sont suffisantes et permettront l'approvisionnent du secteur.
Favoriser le raccordement au réseau d'assainissement collectif	**[-] Augmentation des rejets d'eaux usées vers les réseaux d'assainissement en lien avec le changement de destination de la zone et l'augmentation des hauteurs**	**[E]** Définition de seuils d'emprise au sol limitée et d'espaces de pleine terre limitant la constructibilité. **[R]** Les capacités épuratoires du territoire sont suffisantes et permettront de traiter l'ensemble des effluents produits par les futurs habitants sur le secteur.
Assurer la préservation de la ressource en eau sur le site d'étude en prévenant les risques de pollution, en favorisant les écoulements naturels des eaux pluviales, etc Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales en limitant tout risque de ruissellement et pollution des eaux souterraines	**[-] Des risques de pollutions supplémentaires en lien avec les nouvelles constructions (passage de la zone AUJ à UMO) et augmentation des hauteurs** **[-] Augmentation des rejets d'eaux pluviales liés à l'imperméabilisation des sols** ;	**[R]** Le règlement de la zone UMO oblige les nouvelles constructions à se brancher au réseau collectif d'assainissement permettant la collecte et le traitement des effluents, limitant ainsi les risques de pollution du milieu naturel. **[R]** Le règlement encadre les rejets d'eau, pour toute nouvelle opération **[E]** Définition de seuils d'emprise au sol limitée et d'espaces de pleine terre limitant la constructibilité. **[R]** Enfin, l'OAP préconise que l'ensemble des surfaces devra être le plus perméable possible permettant **une infiltration maximale des eaux pluviales**.

8.2.4 Risques et nuisances

8.2.4.1 *8.2.4.1. Etat initial*

Des risques naturels quasiment inexistants

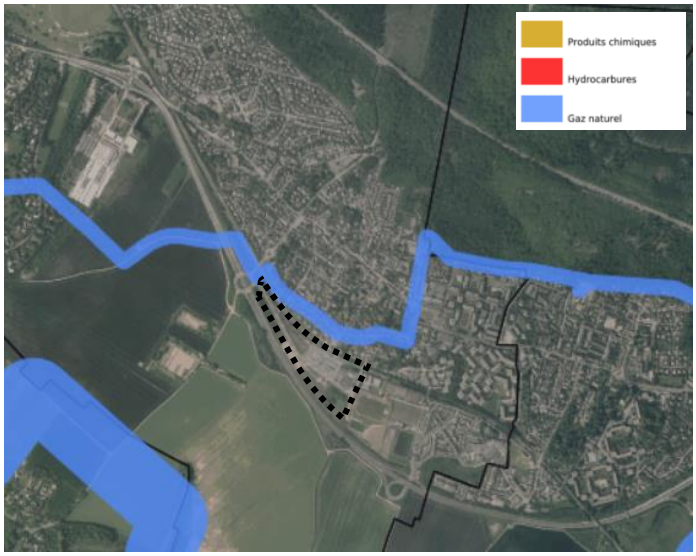
La commune est épargnée des risques inondations, toutefois il existe un **aléa retrait-gonflement des argiles fort** sur l'ensemble du site à prendre en compte.



Des risques technologiques relativement limités

Les risques technologiques sont peu présents sur la commune de Noisy-le-Roi. En effet, on ne recense **aucun établissement classé SEVESO** (Seuil Haut ou Bas), qui pourrait engendrer un risque industriel majeur. De plus, **aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** n'est présente sur la commune. La plus proche étant situé sur la commune voisine de Bailly.

La commune est soumise **aux risques de transports de matières dangereuses liés à la présence d'une canalisation de gaz**. Cette canalisation longe le nord du site Montgolfier. De plus, la **départementale D307**, axe routier relativement important longeant le site, est susceptible d'accueillir du transport de matières dangereuses et donc de soumettre le site à ce risque.



Canalisations de gaz présentes sur le territoire – Source : georisques.gouv.fr

Les lignes électriques haute-tension sont peu présentes sur la commune. Seulement **2 lignes hautes tensions traversent la commune** au sud de la zone urbaine. Même si ces lignes ne traversent pas la ZAC Montgolfiers, **elles sont situés à proximité et visibles depuis celles-ci.**

Des pollutions des sols potentielles présentes sur le territoire

Quoique modérées, des pollutions des sols sont répertoriées au sein de la commune et du secteur de projet. Il faut noter qu'aucune pollution avérée n'a été identifiée sur la commune de Noisy-le-Roi, puisqu'aucun site BASOL (source de pollutions avérées) n'est recensé. Cependant, **plusieurs sites ou sols potentiellement ou anciennement (BASIAS) ont été relevés** sur le territoire communal. Le site est concerné par un seul site BASIAS, **celui de la société Unibeton**, qui assure la production et la livraison de béton et deux autres sont à proximité. D'après la fiche de ce site, la société est toujours en activité.

Des nuisances sonores principalement liées aux axes routiers

La commune, et le site d'étude, sont concernés par le Plan de prévention du bruit dans l'environnement des infrastructures de l'Etat dans le département des Yvelines.

La commune de Noisy-le-Roi est soumise au **passage de plusieurs infrastructures routières et ferroviaires classés** comme infrastructures génératrices nuisances sonores, notamment la D303 et la voie ferrée.

Les nuisances sonores seront amoindries par le nouveau tram-train. Toutefois le site reste exposé aux vibrations liées au passage des trains à proximité.

8.2.4.2 Perspectives au fil de l'eau

Au fil de l'eau, la situation n'évolue pas. Les risques naturels et technologiques demeurent présents mais relativement faibles. Les nuisances sonores ne devraient pas évoluer significativement au niveau du secteur de modification du PLU du fait de l'évolution technologique notamment.

8.2.4.3 *Enjeux risques et nuisances, principales incidences prévisibles et mesures intégrées à la modification du PLU*

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
Risques et nuisances		
Prendre en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles dans les choix de constructions	**[-] Exposition de nouveaux usagers au risque de retrait gonflement des argiles forts**	**[E]** Définition de seuils d'emprise au sol limitée et d'espaces de pleine terre limitant la constructibilité. **[R]** L'exposition au risque de retrait gonflement des argiles sera intégrée dans les mesures constructives des bâtiments
Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales contribuant à limiter les risques d'inondation par ruissellement	**[-] Exposition de nouveaux usagers au risque inondation par ruissellement au regard de la topographie du site**	**[E]** Définition de seuils d'emprise au sol limitée et d'espaces de pleine terre limitant la constructibilité. **[R]** Par ailleurs, l'OAP de secteur prévoit des aménagements alternatifs de gestion des eaux pluviales (bassins ; noues).
Assurer une gestion optimale de la pollution des terres impactées Limiter l'exposition des nouveaux usagers du quartier aux risques et aux pollutions	**[-] Exposition de nouveaux habitants à de potentielles pollutions des sols**	**[E]** L'OAP prévoit l'emplacement du groupe scolaire en dehors des zones sur lesquelles des traces de pollutions ont été identifiées. **[E]** *L'étude de pollution des sols a conclu qu'au regard des informations, l'état actuel du site est* ***compatible avec le projet d'implantation de logements***.
	[-] Augmentation limitée de nouveaux habitants exposés au risque de transports de Matières Dangereuses.	**[R]** le PLU intègre des Servitudes d'Utilité Publiques prévues par la réglementation en vigueur permettant d'encadrer strictement les établissements recevant du public **[R]** interdiction d'implantation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) **[R]** La végétation permettrait de limiter, bien qu'à la marge, la vulnérabilité des nouvelles populations vis-à-vis du risque de transports de matières dangereuses.
Adapter les modalités de construction des bâtiments aux nuisances sonores subies (isolation acoustique, emplacement des bâtiments, …) ;	**[-] Exposition des futurs habitants aux nuisances sonores issues de la RD307 et de la voie ferroviaire**	**[E]** Définition de seuils d'emprise au sol limitée et d'espaces de pleine terre limitant la constructibilité. **[R]** L'article 2 du règlement impose des prescriptions d'isolement acoustique dans les bandes de 250m de part et d'autre des voies classées. **[R]** L'OAP prévoit que la trame végétale existante au sud du secteur sera à renforcer. Elle devra permettre une transition paysagère qualitative entre les habitations et la RD307 et créer une

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
		barrière physique et visuelle limitant les perceptions de nuisances sonores. **[R]** Les constructions en limite de la RD307 présentent des reculs sur les étages supérieurs limitant l'exposition au bruit.
	[-] Exposition de personnes sensibles aux nuisances sonores issues de la RD307 et de la voie ferrée ;	**[R]** L'implantation préférentielle de l'équipement scolaire a été localisée au nord du site, afin de protéger les personnes sensibles des nuisances de la RD307. Toutefois, ils restent exposés à des nuisances limitées liées aux voies ferrées. **[R]** La présence de bandes arborées étalées de part et d'autre des talus le long de la voie ferrée et qui forment une véritable continuité linéaire permet de créer une barrière physique et visuelle limitant les perceptions de nuisances sonores.
Promouvoir l'usage des transports en commun et des modes de déplacements doux afin de limiter l'accroissement potentielle des nuisances sonores.	**[-] Construction de logements, activités et équipements susceptibles de générer des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques liées au trafic individuel motorisé induit par les nouveaux habitants, salariés et autres usagers.**	**[R]** Des espaces de stationnement en bordure de rues et de la place publique devront permettre un bon fonctionnement quotidien du futur quartier, de ses services, commerces et équipements. **[R]** Des liaisons douces seront aménagées pour relier le réseau de cheminements le long des voies de desserte aux cœurs d'ilots.
	[-] Exposition des habitants aux ondes électromagnétiques	**[R]** L'article 2 du règlement impose un éloignement de 150m de toute construction existante afin de protéger la population sur le secteur.

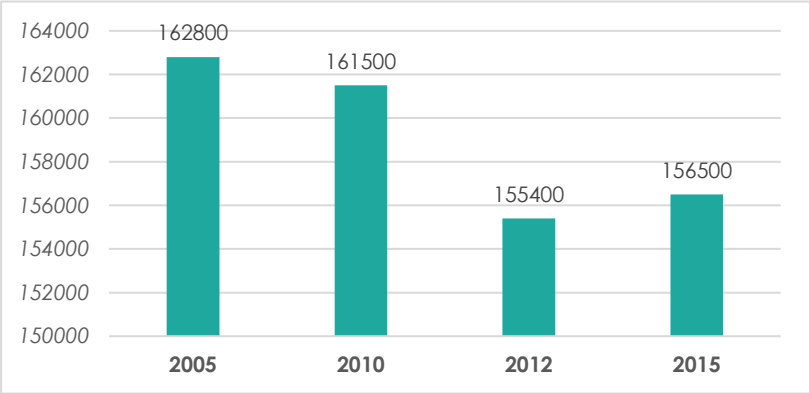
8.2.5 Energie/ Qualité de l'air

8.2.5.1 Etat initial

Comme pour les thématiques précédentes, plusieurs dispositions législatives et documents supra-communaux encadrent la gestion de l'énergie sur la commune et le site. Ces documents cadres sont notamment les lois Grenelle de l'environnement, la cadre Energie Climat 2030 (ou Paquet Energie Climat), la loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTEPCV), le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Des besoins énergétiques à maîtriser.

En 2018, les consommations énergétiques représentent **168 180 MWh sur la commune de Noisy-le-Roi**. Une légère baisse des consommations énergétiques a été constaté depuis 2015, avec une baisse d'environ 3 000 MWh sur cette période.

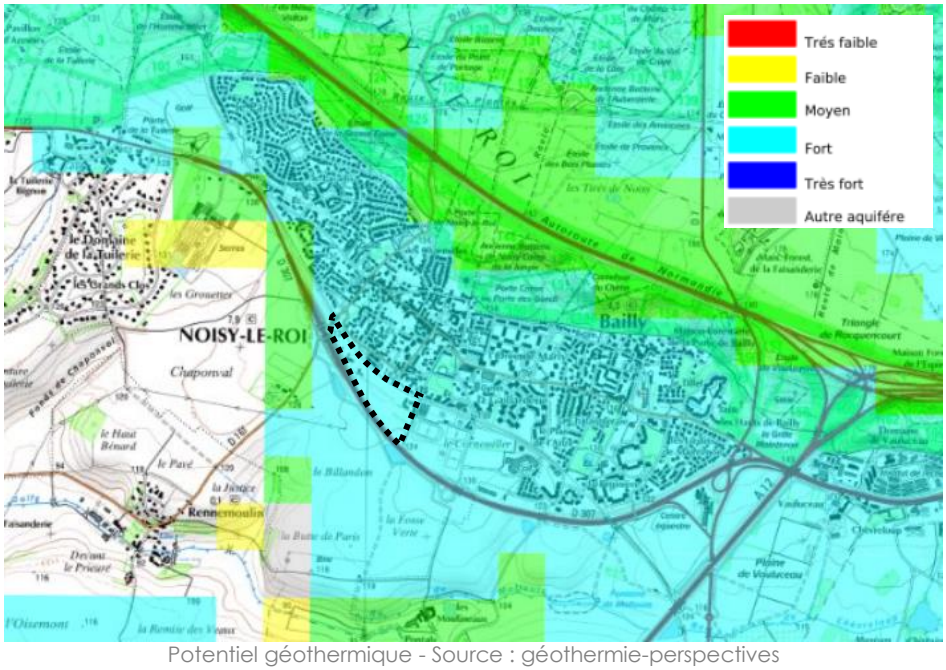


Evolution des consommations énergétiques sur Noisy-le-Roi – Source : Energif ROSE

Deux secteurs représentant la quasi-totalité des consommations énergétiques : **le résidentiel (environ 50%) et les transports (environ 42%).** De manière plus résiduelle, les consommations énergétiques issues du secteur tertiaire, de l'agriculture et de l'industrie représentent une part assez faible des consommations finales.

Les produits pétroliers/charbon, le gaz naturel et l'électricité représentent, en 2018, **environ 98% de la consommation énergétique territoriale**. Le bois-énergie ne représente que 2 % des énergies consommées sur le territoire.

A l'échelle du site de projet, aucune donnée n'est disponible sur les consommations énergétiques. Toutefois, on peut noter que le **site est actuellement peu urbanisé** et que **les bâtiments sont relativement récents** (ZAC datant de 2008). Les besoins énergétiques du secteur doivent donc être relativement limités. Les bâtiments ont été soumis à la réglementation thermique de 2005 voire 2012 pour les bâtiments les plus récents tels que l'EHPAD ouvert en 2018.
Sur la commune, le potentiel de la nappe du Dogger est intéressant pour le développement de la géothermie (mais correspondrait à des besoins plus importants d'approvisionnement) ou bien de la géothermie superficielle avec un potentiel fort.



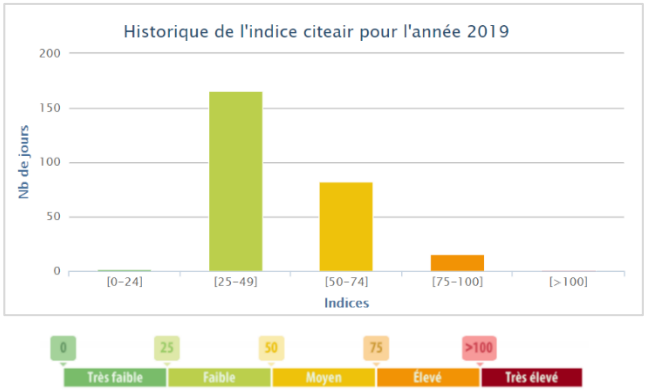
Potentiel géothermique - Source : géothermie-perspectives

L'énergie solaire présente également un potentiel local moyen, mais qui reste intéressant.

Une qualité de l'air relativement bonne à préserver

L'enjeu de la qualité de l'air est particulièrement fort en Ile-de-France, et notamment sur la commune de Noisy-le-Roi. Même si la commune n'est **pas identifiée dans la zone sensible pour la qualité de l'air définie par le Plan de Protection de l'Atmosphère**, elle est entourée par des communes identifiées dans cette zone. Elle peut donc également être soumise à une forte sensibilité aux pollutions atmosphériques.

L'indice Citeair est **majoritairement faible en 2019**. A l'heure actuelle, la qualité de l'air a été satisfaisante pour environ 168 jours contre médiocre pour seulement 99 jours (dont 82 moyen, 16 élevé et 1 très élevé).

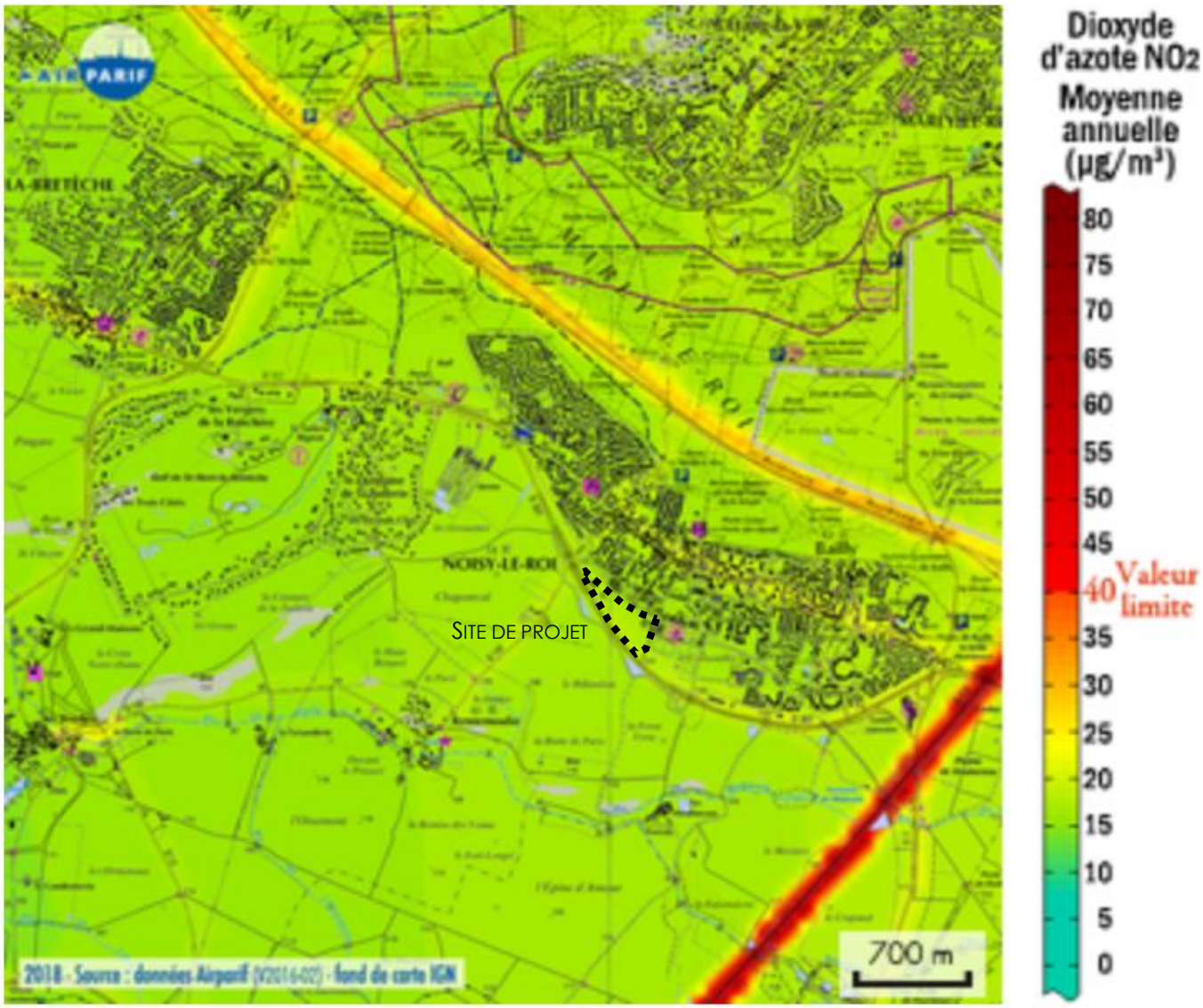


Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	2	0.75
[25-49]	166	62.17
[50-74]	82	30.71
[75-100]	16	5.99
[>100]	1	0.37

Les émissions de NOx sont **dominées par le trafic routier**, qui représente plus de 80% des émissions de la commune, et le secteur résidentiel et tertiaire, qui rassemble 10% des émissions de la commune. Le reste des émissions est lié à **l'agriculture, aux chantiers et carrières ainsi qu'au trafic ferroviaire et fluvial**.

Les concentrations moyennes de NOx sont relativement **faibles sur la commune et respectent les objectifs de qualité**. Les abords des axes principaux sont les zones où le niveau de concentration peut être le plus élevé, en particulier pendant les périodes de pointe du trafic en début et en fin de journée.

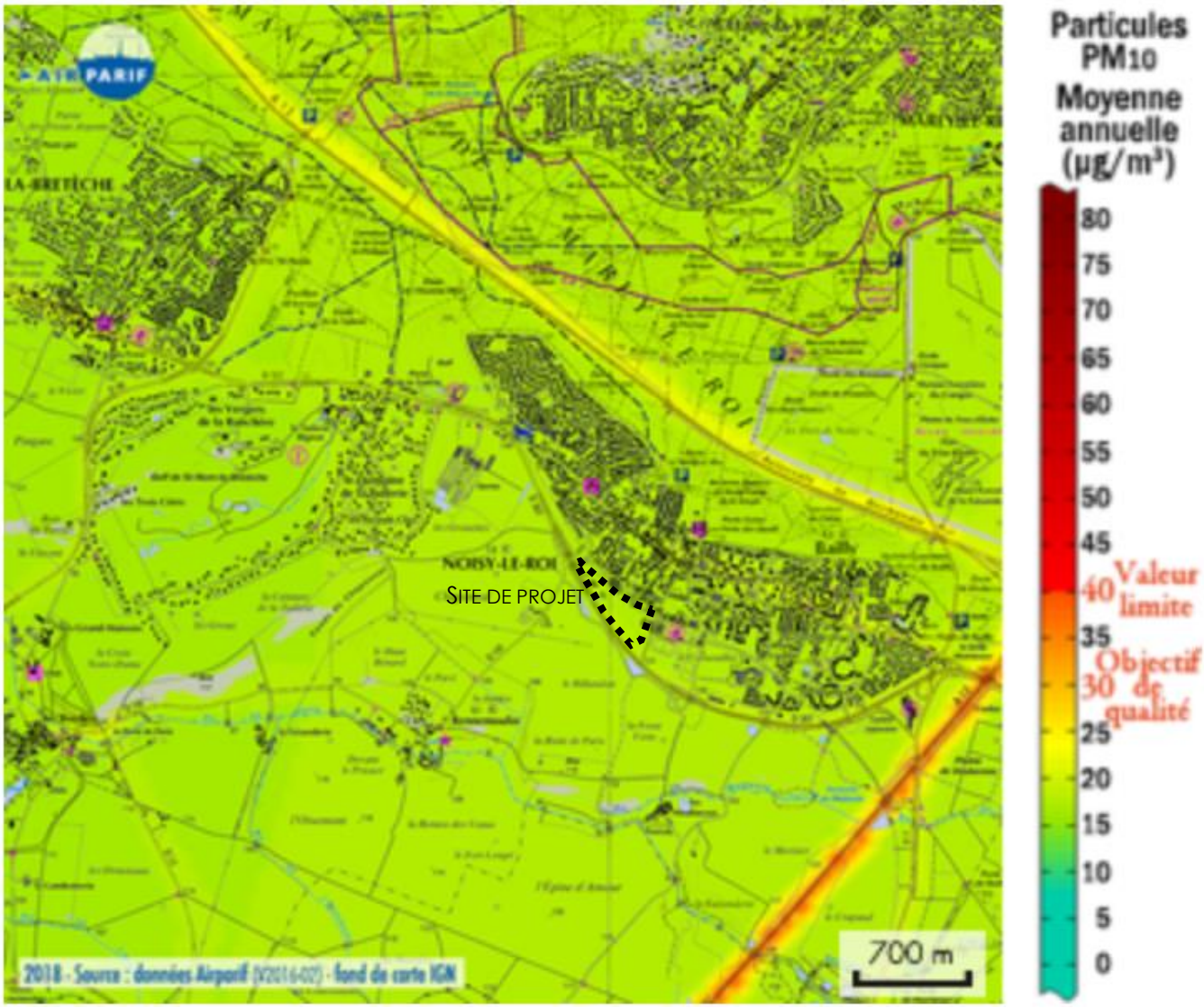
Relativement excentré des axes routiers émetteurs de pollutions, **les concentrations moyennes à l'échelle du site, tout comme sur la commune, sont relativement faibles.**



Concentrations en dioxyde d'azote à l'échelle de Noisy-le-Roi à droite – Source : Airparif

Les émissions de PM_{10} et $PM_{2.5}$ sur la commune de Noisy-le-Roi sont dominées par les **secteurs résidentiel et tertiaire, avec respectivement 39% et 48%.** Le trafic routier est responsable d'environ 41% des émissions de PM_{10} et 42% des émissions de $PM_{2.5}$

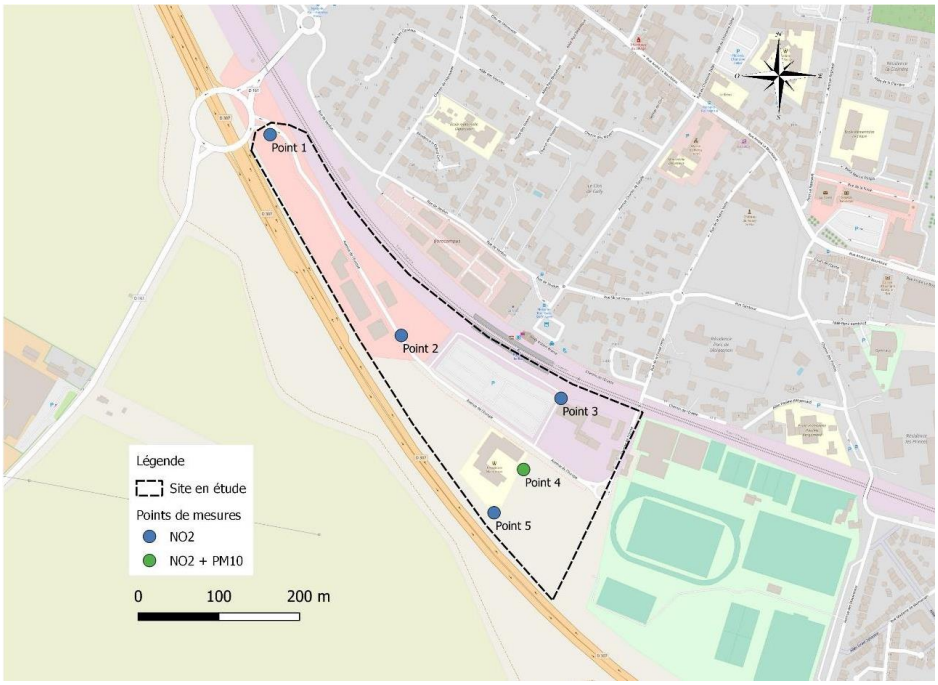
Les concentrations moyennes annuelles de PM10 respectent les objectifs de qualité. Les valeurs les plus élevées sont observées à proximité des grands axes routiers mais les objectifs de qualité en termes de moyenne annuelle sont respectés sur l'ensemble de la commune.



Concentrations en particules fines PM10 à l'échelle de Noisy-le-Roi – Source : Airparif

A l'échelle du secteur, les émissions de PM10 sont également très faibles.

Deux campagnes de mesures ont été menées en juillet et septembre 2020 au niveau de 5 points de mesures au sein du périmètre de projet.



Dispositif des campagnes de mesures de la qualité de l'air – Source : Etude qualité de l'air – Octobre 2020 - Ramboll

Les concentrations en dioxyde d'azote relevées pendant la campagne estivale sont inférieures à celles obtenues pendant la campagne automnale (9,5 µg/m³ contre 19,6 µg/m³ en moyenne sur la zone d'étude).

Les concentrations moyennes sur les deux périodes s'échelonnent entre 12.8 et 16.3 µg/m³. Il est donc certain que **la valeur limite de 40 µg/m3 en moyenne annuelle est respectée**.

Lors de la campagne, la concentration de particules fines mesurée sur la période est de 24.3 µg/m³. **La valeur limite annuelle de 40 µg/m³, ainsi que l'objectif de qualité de 30 µg/m³, sont respectés en moyenne durant les deux semaines de prélèvement**.

La valeur limite en moyenne annuelle pour les particules PM10 fixée à 40 µg/m³ est respectée depuis plusieurs années sur la station de Rambouillet, de même pour l'objectif de qualité de 30 µg/m³. Pendant la période, les teneurs relevées à Noisy-le-Roi sont supérieures de 11.6 µg/m³ par rapport à la station pérenne. La comparaison avec la moyenne annuelle en 2018 montre qu'il est certain que la valeur limite soit respectée au niveau du site en étude sur une année complète. **Il est également probable que l'objectif de qualité soit respecté**.

8.2.5.2 Perspective au fil de l'eau

Au fil de l'eau, les consommations d'énergies fossiles devraient augmenter à mesure que les bâtiments vieillissent. Des modes de production d'énergie renouvelable sont actuellement à l'étude (biomass, panneaux solaires, géothermie, …). La situation, en matière de pollution atmosphérique, aura tendance à stagner.

8.2.5.3 *Enjeux liés à l'énergie et à la qualité de l'air, principales incidences prévisibles et mesures intégrées à la modification du PLU*

Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
Enjeux relatifs à l'énergie et à la qualité de l'air		
Limiter l'impact énergétique des nouvelles constructions Maîtriser les consommations d'énergie fossile des futures constructions Valoriser l'usage des principes bioclimatiques, des énergies renouvelables et/ou produites localement	**[-] Dépenses énergétiques et émissions de Gaz à effets de serre supplémentaires en lien avec la construction d'habitations**	**[R]** Obligation d'anticiper l'application de la RE 2020 **[R]** Autorisation de l'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables **[R]** Privilégier une orientation nord-sud optimisant l'ensoleillement des logements. **[R]** Orientation spécifique pour les performances énergétiques des bâtiments
Protéger les occupants du site des émissions de polluants liées au développement des activités et aux infrastructures de transports	**[-] Augmentation de l'exposition de la population aux pollutions de l'air en lien avec la vocation d'accueil de nouveaux habitants**	**[R]** Des liaisons douces seront aménagées pour relier le réseau de cheminements le long des voies de desserte aux cœurs d'ilots.

8.2.6 Gestion des déchets

8.2.6.1 *Etat initial*

Versailles Grand Parc est en charge de la collecte et du traitement des déchets à Noisy-le-Roi.

La collecte des emballages et papiers est réalisée une fois par semaine, celle des ordures ménagères deux fois par semaine et le verre est collecté dans des points d'apport volontaire (dont deux sont à proximité du site : rue de la Fosse Verte et au niveau du carrefour entre la rue de Verdun et la rue Victor Hugo).

Versailles Grand Pars est à l'origine d'initiatives en faveur du compostage et de la réduction des déchets.

Des locaux existent sur le site, et leur démolition entraînera des déchets à gérer.

8.2.6.2 *Perspectives au fil de l'eau*

Au fil de l'eau, la production de déchets ne devrait que faiblement évoluer. En effet, si les tendances actuelles se poursuivent, cette production de déchets sera en légère baisse dans les années à venir notamment grâce aux actions mises en place par la communauté d'agglomération.

8.2.6.3 *Enjeux liés à la gestion des déchets, principales incidences prévisibles et mesures intégrées à la modification du PLU*

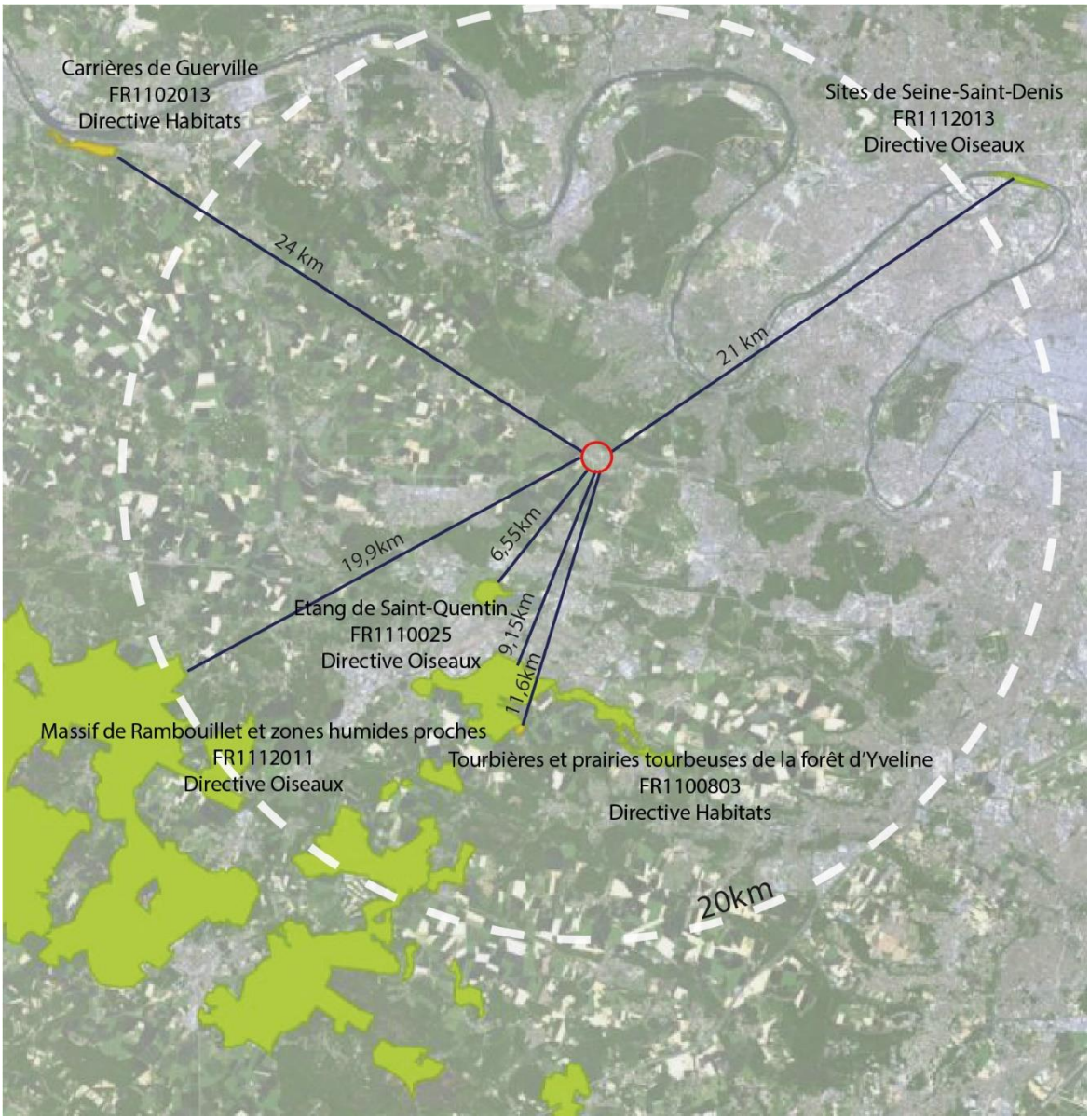
Principaux constats et enjeux	Principales incidences prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	Mesures intégrées à la modification du PLU
Enjeux relatifs à la gestion des déchets		
Assurer une gestion durable des déchets ; Anticiper la production future des déchets, liée à l'augmentation substantielle du nombre de logements sur la commune Garantir une gestion vertueuse des déchets en phase chantier Veiller à éviter toute pollution des milieux naturels en lien avec le stockage et la gestion des déchets	**[-] Des déchets supplémentaires à collecter et à traiter liés à l'arrivée de nouveaux habitants**	**[E]** Définition de seuils d'emprise au sol limitée et d'espaces de pleine terre limitant la constructibilité. **[R]** Le règlement inscrit que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement de la voirie publique. L'incidence attendue est donc négligeable car prise en compte

8.3 Incidences sur le réseau Natura 2000 et cumulées avec les évolutions antérieures du PLU

8.3.1 Incidences sur le réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels destiné à protéger des espèces et des habitats remarquables tout en maintenant des activités socio-économiques. La présente évaluation permet à l'Etat, avant de statuer, d'évaluer précisément l'impact du projet et de s'assurer que la conservation des sites n'est pas menacée

Dans un périmètre de 20km autour du site, plusieurs sites Natura 2000 sont présents, aussi bien relevant de la « Directive Habitats » que de la « Directive Oiseaux ».



Les incidences pressenties sur la contribution au fonctionnement écologique du secteur ne semblent pas susceptibles d'avoir d'effets indirects sur les sites Natura 2000, les habitats et les espèces d'intérêt communautaire.

8.3.1 Incidences cumulées de la modification avec les évolutions antérieures du PLU

La modification du PLU n'a pas pour objectif d'ouvrir des droits à construire sur le territoire de la commune de Noisy-le-Roi, et d'engendrer des incidences négatives significatives. Par ailleurs, les autres zones AU se résument au secteur de Chaponval, qui, insuffisamment équipé, ne peut actuellement permettre l'évolution envisagée par le PLU. Par conséquent, aucune incidence cumulée n'est attendue du fait de la modification avec d'autres projets susceptibles de se concrétiser à court terme.

NOISY-LE-ROI

Plan Local d'Urbanisme

2.4 RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PLU approuvé par le Conseil Municipal en date du 30/06/2025



Espace Ville SCOP

Sommaire

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Locale d'Urbanisme 4

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire 6

III. L'articulation avec les documents supra-communaux 9

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadres 10
2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets 11
3. Les documents relatifs aux risques et nuisances 12
4. les documents relatifs au climat et à l'énergie 13
5. Les documents relatifs aux déplacements 13

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU 14

1. Le plan de zonage 15
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 16

V. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement 26

1. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement 27
2. Les impacts sur les sites Natura 2000 30
3. Les perspectives d'évolution de l'environnement 31

VI. Analyse des solutions de substitution raisonnables 37

VII. Les indicateurs de suivi 39

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.
Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.
La plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont obligatoirement soumises à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R122-17, I, 48° du Code de l'Environnement).

Le Code de l'urbanisme a évolué depuis l'entrée en application de ses articles R104-33 à R104-37
Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Topographie, géologie, climat, hydrologie		
Climat doux et favorable Hydrographie superficielle développée sous forme de cours d'eau ou de rus Des zones humides avérées importantes au sud de la commune	Topographie marquée pouvant favoriser certains risques	Préservation de la ressource en eau superficielle en qualité et en quantité
Paysage, biodiversité et trame verte et bleue		
Une commune riche en espaces verts qui offrent un cadre arboré Une commune riche en espaces naturels remarquables : Forêt de Marly et Plaine de Versailles De potentielles trames vertes à développer Topographie marquée offrant des perspectives paysagères intéressantes Présence de ZNIEFF et un site naturel remarquable	Des obstacles anthropiques à la TVB Plusieurs obstacles au bon écoulement au ru de Gally, principal acteur de la trame bleue	Favoriser la nature en ville pour conforter la trame verte sur l'intégralité du territoire Préserver les espaces naturels de grande envergure Valoriser la TVB Apporter une attention particulière à la volumétrie des constructions pour conserver une qualité paysagère Conforter la trame verte sur les espaces d'interface entre les grands massifs boisés

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Risques et nuisances		
Majorité des espaces habités de la commune n'est pas concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles Nombre peu important de sites potentiellement pollués sur la commune	Une commune impactée par le risque de sécheresse Passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses traversant les zones d'habitation Une commune impactée par le bruit aérien du fait de la proximité avec l'aérodrome de Saint-Cyr, routier (notamment la RD 307 et l'autoroute A13) et ferroviaire Une qualité de l'air qui reste moyenne	Se prémunir des nuisances sonores par isolation phonique des bâtis Améliorer la qualité de l'air (développement des modes de transport moins polluants…)
La gestion des déchets et la ressource en eau		
Une collecte des encombrants, déchets ménagers, recyclés et végétaux régulière et satisfaisante Un réseau d'assainissement calibré aux besoins communaux Un réseau d'assainissement développé et suffisamment calibré pour accueillir de nouveaux habitants	Une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement dans le temps Augmentation du volume de déchets dans le temps	Maitriser l'assainissement et favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle Maitriser l'artificialisation des sols et protéger les espaces de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux Développer la gestion en eau afin d'anticiper la ressource en contexte de changement climatique et l'évolution de la population
Le potentiel énergétique		
Un potentiel de développement des énergies renouvelables à travers l'exploitation de la géothermie et des énergies solaires Un phénomène d'ilot de chaleur urbain atténué par la présence des grands espaces boisés de la Forêt de Marly e et par le caractère pavillonnaire et éparse du tissu urbain	Un potentiel éolien faible sur l'ensemble du territoire Contraintes liées aux toitures des sites classés et inscrits pour développer le potentiel solaire	Proposer l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions et permettre la production pour les logements existants tout en préservant le paysage

III. L’articulation avec les documents supra-communaux

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

Le Schéma Directeur Régional d'Ile de France environnemental (SDRIF-e)

Le PLU prend en compte les orientations du SDRIF-e en ayant pour volonté de protéger les espaces naturels sur la commune qu'ils soient publics comme les parcs et jardins ou privés comme les cœurs d'îlots végétalisés et de limiter l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations parcellaires. De plus, les abords du ru de Gally sont classés en zone A du PLU, ce qui permet de limiter toute urbanisation. De ce fait, ces espaces où la concentration de zones humide est plus importante sont protégés.

Les continuités écologiques sont identifiées par le PADD en vue de leur protection et valorisation. La valorisation des espaces verts existants et la création de nouveaux espaces verts publics permettent de renforcer la trame verte et bleue. A propos des OAP, une OAP thématique TVB permet de conforter les éléments structurants de la TVB. Le classement en zones N et A et l'utilisation des protections paysagères (espaces boisés, lisières classés et espaces paysagers protégés) accompagnent cette OAP pour une préservation optimale.

Source: SDRIF-e

2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Dans le PLU, les zones humides sont protégées, ce qui permet d'imposer au porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation e la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques. Ces zones humides qui sont des réservoirs de biodiversité et jouent un rôle important dans la gestion des inondations, sont donc protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. De plus, l'OAP TVB a plusieurs orientations sur la gestion des eaux pluviales et prévoit de développer des corridors arborés le long du réseau hydrographique afin de valoriser le ru de Gally.

De plus, l'augmentation du coefficient d'espaces verts de pleine terre permet d'assurer une part suffisante pour du couvert végétal. Le PLU préconise l'usage de végétaux d'essences locales variées, favorables à la biodiversité et à la limitation du ruissellement et à l'infiltration des eaux pluviales. La protection des espaces naturels permet également de conserver des espaces perméables favorisant l'infiltration des eaux dans le sol.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre (SAGE)

Ce document étant de rang inférieur au SDAGE, une compatibilité avec le SDAGE garantit une compatibilité avec le SAGE. Le SAGE étant plus précis à l'échelle locale, il identifie, de fait, des enjeux plus précis. De plus, le plan de zonage reprend les zones humides repérées par le SAGE en vue de leurs protections.

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie

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. En effet, des orientations relatives à la gestion alternative des eaux pluviales ont été définies dans les dispositions communes en toutes zones ainsi que dans l'OAP de secteur Montgolfier afin de réduire la vulnérabilité de la zone.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Le PLU prévoit une évolution de la population, ce qui pourra potentiellement engendrer une augmentation de la pollution atmosphérique via l'augmentation des déplacements du quotidien. Toutefois, afin de diminuer cet impact, la commune prévoit également la création et la valorisation de nombreuses liaisons douces (L.151-38 du Code de l'urbanisme) Il est à noter que depuis le 1er octobre 2015, la vitesse est limitée à 30 km/h sur l'ensemble de la commune. Le fait d'offrir une alternative aux déplacements en voiture pour les usages de déplacement quotidien, permet d'en limiter l'usage et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Par ailleurs, le PLU assure la protection des zones d'espaces boisés et agricoles, en les classant en zones N et A. De même, la prescription des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés permet de protéger ces espaces en fonction de leurs qualités propres. Ces mesures permettent de protéger les grands espaces, mais aussi les plus petits qui permettent d'améliorer indirectement la qualité de l'air, les arbres absorbant le CO^2 (dioxyde de carbone) pour le transformer en O^2 (oxygène).

La commune a également pour volonté d'encourager l'utilisation des transports en commun et de renforcer la pratique des mobilités douces en complétant les réseaux de liaisons présents au sein et à proximité du secteur Montgolfier. Ces mesures permettent soit de mutualiser les trajets ou de les faire avec des véhicules moins polluants, jouant ainsi sur les nuisances sonores et la qualité de l'air.

Le classement sonore des infrastructures terrestres

Les nuisances sonores ne touchent qu'une faible partie de la population de par la localisation des axes des grandes circulations. Cependant, l'OAP Montgolfier se situe à proximité des grands axes. Dans ce cas, des mesures de seuils d'emprise au sol limitées, de transition paysagère et d'isolation acoustique permettant de limiter les nuisances devrait être mis en place. De plus, le développement des liaisons douces permet également de limiter cela.

4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Ile-de-France

Le PADD et les OAP thématiques affichent une volonté de favoriser les modes actifs et les liaisons douces permettant de limiter l'utilisation de la voiture et améliorer la qualité de l'air. Le stationnement vélo est ciblé au sein du PLU dans une logique de développement des mobilités douces et de compatibilité avec les futurs aménagements de l'espace public.

De plus, l'OAP Montgolfier prévoit le renforcement du lien entre la gare et la centralité du cœur du village permettant ainsi d'éviter d'utiliser la voiture pour se rendre dans des communes voisines pour profiter de ces services et équipements.

5. Les documents relatifs aux déplacements

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

La commune possède de nombreux cheminements doux 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 (L.151-38 du Code de l'urbanisme) 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. Ces mesures offrent une alternative à l'utilisation des véhicules thermiques.

Enfin, les dispositions de stationnement du PLU sont écrites dans la continuité de celles du PDUIF, permettant une optimisation de la gestion du stationnement pour chaque nouvelle construction.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

1. Le plan de zonage

Évolution entre le PLU actuel et le projet de PLU

Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Evolution (en ha)
N	N, Nc, Ng	145,6	N, Nc, Ng	149,7	+4,1
A	A, Ai	167,4	A, Ai	163,9	-3,5
U centre-ville	UAa, UAb, UAc, UBa, UBb, UG	23,6	UAa, UAb	14,8	-8,8
U habitat collectif	UK, UC, UCa	35,2	UC, UCa	36,7	+1,5
U Grandes propriétés	UD	3,3	UD	3,5	+0,2
U habitat pavillonnaire	UE, UEa, UEb	76,8	UE, UEa, UEb	83,7	+6,9
U habitat individuel	UFa, UFb	48,2	UFa, UFb	48,4	+0,2
U équipements	UL, ULJ, ULS, ULP	17,1	UL, ULc, ULs, ULJ	16,9	-0,2
U activités économiques	UI	1,2	UI	1,2	0
U secteur de projet	UM	6,6	UM, UM*, UMO, UMOa, UMOb	17,04	+10,44
AU habitat	AU, AUh, AUJa, AUJb, AUJc	29,8	AU	18,9	-10,9
STECAL	Ng*	0,8	Ng*	1,3	+0,5

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Montgolfier

Localisation et état initial du site

Le site est situé en limite sud de l'enveloppe urbanisée de la commune, entre la RD307 au sud et le tracé de la voie ferrée au nord. En plus d'être limitrophe à un axe routier structurant, le site bénéficie de vues sur la Plaine de Versailles au sud et de la proximité du centre-ville au nord. Les parcelles concernées par le projet se composent principalement de bâtiments à destination d'activités économiques.

Le projet

Le projet a pour volonté de créer des espaces bâtis avec une mixité de fonctions urbaines ayant une architecture qualitative et intégrée dans son environnement. Ce projet a pour volonté une protection forte de l'environnement de par sa proximité avec la Plaine de Versailles. La préservation de l'environnement passe par une programmation ambitieuse en termes d'espaces publics assurant des continuités paysagères entre le tissu bâti et la Plaine de Versailles. Le projet cherche à apaiser les déplacements en sécurisant des aménagements spécifiques à la circulation des piétons et des cycles.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Montgolfier

Le PADD

Axe 1	Axe 2	Axe 3
Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi Préserver les paysages diversifiés de la commune : Protéger la plaine de Versailles et la forêt de Marly et avoir une attention toute particulière sur les espaces de frange et de lisière, protéger des espaces de transition végétalisée aux franges des zones urbaines. Préserver les entités paysagères plus spécifiques à l'image du golf, des lotissements pavillonnaires, des résidences, etc. Renforcer ce qui fait le charme de Noisy-le-Roi en intervenant sur les espaces publics et non bâtis : Valoriser les principaux parcs, jardins et espaces verts de la commune (Parc de la Roseraie, etc.) Poursuivre les actions en matière de plantation pour disposer d'une végétalisation harmonieuse et continue sur l'ensemble du territoire. Aménager des infrastructures paysagères adaptées aux modes de mobilité de demain Entretenir et valoriser le patrimoine bâti commun en rénovant le centre-ville et en préservant les architectures traditionnelles et leurs particularités. Assurer une qualité architecturale qui permette une insertion harmonieuse dans le cadre urbain en favorisant une ambition forte sur la qualité architecturale des futures constructions	Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité : Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité Préserver et valoriser la plaine de Versailles Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville en préservant le couvert végétal urbain, les jardins des quartiers pavillonnaires et résidences, les cœurs d'ilots verts… Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols en identifiant les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement Privilégier les alternatives à la voiture et accélérer la transition vers les modes de mobilité douce	Faire de Noisy une ville dynamique et attractive qui accompagne son développement économique en encourageant l'économie résidentielle au service de population (petit artisanat, commerces de proximité…)

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Montgolfier

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Le site présente des paysages ouverts vers la plaine de Versailles et des vues d'intérêts vers la plaine agricole au sud, vers le vallon du ru de Gally. Des constructions récentes et relativement qualitatives s'insérant dans le paysage La végétation est principalement présente sur le site sous forme d'alignements d'arbres et d'espaces arborés au niveau de l'entrée nord du site et d'espaces en friche.	Les nouvelles constructions, si elles ne sont pas encadrées, pourrait entraîner une dégradation des paysages et également de la frange urbaine. Augmentation des besoins en eau potable en lien avec le changement de destination de la zone et l'augmentation des Hauteurs Localisation de l'OAP le long de la RD 307 impactant la qualité de l'air du site et créant des nuisances sonores	Mesures d'évitement L'implantation des bâtiments sur le plan de l'OAP permettent de conserver les cônes de vue vers la plaine de Versailles Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère Etude préalable de réalisation du projet afin d'évaluer les insuffisances de réseaux Mesures de réduction Le respect des orientations relatives à un épannelage vers le bas en direction de la plaine agricole telle que prévue dans l'OAP permettra de réduire les incidences négatives sur les perceptions depuis le bourg L'article 2 du règlement impose des prescriptions d'isolement acoustique dans les bandes de 250m de part et d'autre des voies classées. Mesures de compensation L'OAP préconise que l'ensemble des surfaces devra être le plus perméable possible permettant une infiltration maximale des eaux pluviales.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Site de la gendarmerie

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe le long de la rue André Le Bourblanc au cœur du tissu pavillonnaire de la commune, où se trouve la gendarmerie qui a vocation à être déplacée sur le site de Chaponval, libérant ainsi 3 480m^2 d'emprise foncière. Il n'y a pas de risques naturels ou technologiques ni d'enjeux naturels identifiés sur ce site.

Le projet

Le projet vise à requalifier les logements de fonction afin d'étoffer l'offre de logements de la commune. L'objectif est de conserver la forme de petites maisons pour répondre à la demande de logements des familles. La partie avant pourra faire l'objet d'une démolition-reconstruction afin de préserver l'environnement, limiter l'artificialisation, avoir une faible emprunte carbone, et répondre plus rapidement à la création de logements. L'opération en front de rue devra garantir une perméabilité vers les logements situés à l'arrière de la parcelle. Il est également important de conserver les espaces de nature et les plantations existantes.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Site de la gendarmerie

Le PADD

Axe 1	Axe 2	Axe 3
Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi Préserver les paysages diversifiés de la commune : Avoir une attention toute particulière sur les espaces de frange et de lisière, protéger des espaces de transition végétalisée aux franges des zones urbaines. Préserver les entités paysagères plus spécifiques à l'image du golf, des lotissements pavillonnaires, des résidences, etc. Renforcer ce qui fait le charme de Noisy-le-Roi en intervenant sur les espaces publics et non bâtis : Valoriser les principaux parcs, jardins et espaces verts de la commune (Parc de la Roseraie, etc.) Poursuivre les actions en matière de plantation pour disposer d'une végétalisation harmonieuse et continue sur l'ensemble du territoire. Assurer une qualité architecturale qui permette une insertion harmonieuse dans le cadre urbain en favorisant une ambition forte sur la qualité architecturale des futures constructions	Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité : Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville en préservant le couvert végétal urbain, les jardins des quartiers pavillonnaires et résidences, les cœurs d'ilots verts… Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols en identifiant les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement	Faire de Noisy une ville dynamique et attractive qui accompagne son développement économique en encourageant l'économie résidentielle au service de population (petit artisanat, commerces de proximité…)

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Site de la gendarmerie

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Développement d'une frange végétalisée pour jouer l'interface avec les habitations voisines Préserver la qualité l'équilibre architectural du quartier en proposant de petits collectifs Volonté de conforter des continuités écologiques en conservant les plantations existantes et l'allée végétalisée Préservation de la trame verte et bleue favorisant une évolution des comportements vers une utilisation des liaisons douces et une utilisation moindre des véhicules thermiques au quotidien	Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet	Mesures d'évitement Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère Préservation du cadre naturel du projet en limitant strictement la circulation des voitures au sein du projet, ce qui permet d'éviter les nuisances sonores et améliore la qualité de l'air Volonté d'avoir de nouvelles constructions innovantes sur le plan de la qualité architecturale avec des performances énergétiques optimales Mesures de réduction La mise en place d'un écran paysager et boisé et d'un stationnement permettent de réduire les nuisances sonores

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Grandes propriétés

Localisation et état initial du site

On dénombre cinq grandes propriétés dans la commune, situées en grande majorité au sein du 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. Ce sont de grandes emprises foncières d'environ 1 300 m^2 de 4 000 m^2 dont le bâti et les éléments de végétation sont remarquables.

Le projet

L'objectif du projet est de protéger les éléments remarquables du patrimoine, mais aussi la végétation qui contribue grandement à la présence de nature et de biodiversité en ville. Pour cela, les OAP veille à l'harmonisation de la construction des nouveaux logements avec l'environnement existant. Afin de garantir une intégration paysagère qualitative des nouvelles constructions, des transitions paysagères avec les habitations voisines sont proposées.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Grandes propriétés

Le PADD

Axe 1	Axe 2	Axe 3
Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire de la commune et de l'identité de ses quartiers Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi Entretenir et valoriser le patrimoine bâti commun Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions, en respectant les densités, équilibres, rythmes bâtis / non bâtis et les caractéristiques de chaque quartier Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines de Noisy le Roi Fixer les règles strictes pour les nouveaux projets de construction Assurer une qualité architecturale qui permette une insertion harmonieuse dans le cadre urbain	Préserver le couvert végétal urbain, les jardins des quartiers pavillonnaires et résidences, les cœurs d'ilots verts… Accompagner ce plan de circulation douce d'une végétalisation accrue des abords des voies, de l'axe Est-Ouest qui traverse Noisy-le-Roi (rue Lebourblanc) et d'un embellissement des entrées de ville.	Poursuivre les actions dans les secteurs de la petite enfance, de l'école, auprès des personnes âgées, mais aussi dans le domaine de la santé, de la sécurité en soutenant le projet de nouvelle gendarmerie sur le territoire communal Maintenir le dynamisme du centre-ville

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Grandes propriétés

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Intégration paysagère du projet dans son environnement de centre historique Protection du patrimoine bâti remarquable maintenant ainsi l'identité communale de Noisy-le-Roi Préservation d'un patrimoine végétal remarquable permettant de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les îlots de chaleur	Impact potentiellement important de la présence des petits collectifs sur les qualités paysagères de centre historique Le développement de l'offre de logement en lisière de la forêt de Marly pourrait avoir un impact sur la biodiversité présente La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets	Mesures d'évitement Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet Des EPP permettent de sanctuariser la protection des éléments de végétation remarquables Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère Mesures de réduction La mise en place d'un écran paysager permet de réduire les impacts paysagers Les EPP permettent de conserver les espaces de biodiversité au sein des secteurs de projet

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP Trame verte et bleue

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Espaces naturels existants nécessaires aux continuités écologiques et à la qualité de vie de ses habitants : • la forêt de Marly inscrite dans l'inventaire des ZNIEFF de type II • les terres agricoles représentant 30% de la superficie totale de Noisy-le-Roi • le ru de Gally, corridors multitrames dans lequel on doit retrouver une diversité de milieux afin de le rendre fonctionnel Préservation d'un patrimoine végétal remarquable permettant de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les îlots de chaleur	Les prairies sont principalement toutes inscrites dans des zones destinées à de futurs projets d'aménagement Les connexions entre la forêt de Marly au Nord et les espaces agricoles au Sud sont difficiles Les déplacements au sein de la forêt de Marly sont obstrués par la présence de l'autoroute A13 La RD307 traverse Noisy-le-Roi de Saint-Nom-la-Bretèche à Bailly et se dresse alors comme un élément de fragmentation du territoire	Mesures d'évitement Des EPP permettent de sanctuariser la protection des éléments de végétation remarquables Préserver les zones humides Maintenir les grandes cultures et de développer une mosaïque agricole dans le sud de la commune Mesures de réduction Prise en compte des orientations de la trame verte dans ces futurs projets Densifier le corridor arboré le long du ru de Gally afin de le rendre plus fonctionnel Les EPP permettent de conserver les espaces de biodiversité au sein de la commune Les bandes enherbées doivent être maintenues et développées aux abords de l'autoroute A13 et de la RD307 Travailler les lisières avec différentes strates afin de les rendre moins abruptes et d'améliorer leur fonctionnalité

V. L’analyse des effets notables du PLU sur l’environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Biodiversité et espaces naturels

	Projet du PLU
Impacts positifs	L'objectif du PADD est de préserver les paysages diversifiés de la commune tels que les espaces de frange et de lisières et les cœurs d'îlots mais également les éléments naturels à grande échelle tels que la Plaine de Versailles et la forêt de Marly. Une OAP Trame verte et bleue y est identifiée afin de pouvoir conserver les éléments qui la constitue. Les OAP proposées par le projet mettent l'accent sur la place de l'environnement au sein des projets en conservant autant que possible le caractère naturel des sites, mais apporte également une réflexion sur le développement de nouveaux espaces naturels pour conforter la trame verte et bleue en ville. Concernant le règlement, les espaces naturels et agricoles sont respectivement classés en zones N et A du PLU garantissant leur protection. Certains espaces boisés, de grande envergure, sont protégés par le dispositif des « espaces boisés classés », y interdisant toute urbanisation. Certains cœurs d'ilots ou espaces verts urbains sont protégés par le dispositif des « espaces paysagers protégés », y interdisant toute nouvelle construction principale. L'augmentation de la part de pleine terre permet de conserver une part importante d'espaces naturels, support pour la biodiversité.
Impacts mitigés ou négatifs	La création de nouveaux projets de logements et le développement de l'offre résidentielle peuvent se faire au détriment des espaces naturels existants. La mise en place des projets de logement ou d'équipement peut se faire au détriment d'espaces naturels, support de biodiversité.
Mesures ERC	Eviter : La connaissance en amont des enjeux naturels par site de projet permet de mieux les appréhender pour éviter les impacts Réduire : Les projets nécessitant la suppression d'espaces naturels sont réduits au strict minimum, permettant ainsi de limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels au maximum. Mettre en œuvre une politique d'aménagement économe du point de vue de la consommation foncière qui induise une évolution modérée de l'enveloppe urbaine dans la continuité des espaces urbains existants et limitée à environ 10 ha Compenser : Certains espaces étant majoritairement artificialisés vont évoluer en ayant une part d'espaces verts de pleine terre plus importante, jouant un rôle important dans la trame verte communale

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Paysage et patrimoine

	Projet de PLU
Impacts positifs	Le projet de PLU a pour vocation de mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi. En effet, le PADD identifie les espaces naturels à conforter, mais également le patrimoine bâti, marqueur de l'histoire de la commune. Le PLU révisé a pour but d'assurer une intégration harmonieuse des futures constructions dans leur environnement urbain, paysager et architectural, tout en respectant les densités, les équilibres, les alternances entre espaces bâtis et non bâtis, ainsi que les spécificités propres à chaque quartier. Les OAP garantissent une offre de logement harmonieuse avec le cadre environnant est prévue et l'OAP thématique Qualité de l'habitat assure une intégration paysagère soignée des nouvelles constructions. Des percées végétales seront créées pour former une coulée verte reliant la gare au nord aux noues végétalisées au sud, tout en préservant le patrimoine bâti, les espaces boisés et l'esprit des corps de ferme. Le PLU délimite des zones naturelles (zones N) et agricoles (zones A) qui protègent les éléments de patrimoine naturel et agricole identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces naturels (massifs boisés et zones agricoles) Le PLU définit aussi des outils de protection tels que les « espaces paysagers », les « espaces boisés classés » et des « lisières » qui protègent notamment les cœurs d'îlots et les massifs et une bande de 50m autour de ces derniers. Le plan de zonage identifie le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme en vue de sa conservation.
Impacts mitigés ou négatifs	La possibilité de construire de nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'équipement est susceptible d'avoir des conséquences sur la disparition d'espaces naturels et agricoles, pouvant jouer un rôle dans le paysage communal. De plus, une mauvaise insertion, de mauvais gabarits ou matériaux pourraient détériorer le paysage communal et retirer l'harmonie d'un quartier. La construction de nouveaux logements ou équipements peut se faire au détriment d'espaces naturels existants, pouvant jouer un rôle dans le paysage urbain. De plus, ces nouvelles constructions peuvent mal s'intégrer dans leur environnement de par une mauvaise implantation, volumétrie …
Mesures ERC	Eviter : Pour éviter tout risque de banalisation du paysage naturels et agricole et les éléments patrimoniaux bâtis ont été identifiés en vue de leur protection. Ils participent à l'identité de la commune. Afin de risquer une banalisation du paysage, les éléments naturels et/ou architecturaux sont identifiés dans les OAP en vue de leur protection De plus, les OAP viennent cadrer les volumétries et viennent proposer des solutions afin de garantir une intégration paysagère des projets plus qualitative Réduire : Une des orientations du PADD concerne l'intégration paysagère des nouvelles constructions et cherche à « Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions, en respectant les densités, équilibres, rythmes bâtis / non bâtis et les caractéristiques de chaque quartier» Certaines OAP ont pour vocation de développer les zones commerciales ou de développer les équipements médicaux. Ces bâtis ont des besoins spécifiques en hauteur. Pour limiter leur impact paysager, les OAP proposent de mettre en place des transitions paysagères afin de limiter l'impact du projet sur les grands paysages et abords du site. Sur l'ensemble des OAP, les espaces à artificialiser ont été réduits au maximum pour laisser une part importante d'espaces verts garantissant ainsi un paysage urbain moins dense.

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Risques et nuisances

	Projet de PLU
Impacts positifs	Le PADD inclue la création d'infrastructures paysagères adaptées aux nouvelles mobilités, la rénovation du centre-ville et de l'église Saint-Lubin, ainsi que la protection des caractéristiques des quartiers. Des initiatives environnementales, telles que la permaculture, la gestion écoresponsable des milieux naturels, et la géothermie, sont prévues. L'accent est mis sur les mobilités douces, la sobriété énergétique, la lutte contre la précarité énergétique et le renforcement des services de santé et de proximité pour réduire les déplacements en voiture. Les orientations visent à améliorer le confort acoustique en minimisant l'exposition au bruit par le choix de l'implantation du bâti, l'utilisation de matériaux absorbants et une organisation adaptée des pièces. Les aménagements seront conçus pour être bioclimatiques et réduire les îlots de chaleur, tout en intégrant une gestion efficace des eaux pluviales grâce à des surfaces perméables. L'OAP Trame verte et bleue identifie les risques sur la commune pour mieux les anticiper et les éviter. Le règlement prévoit des règles de recul des bâtiments pour garantir une bonne isolation acoustique par rapport aux voies. Il inclut des dispositions spécifiques pour la construction sur sols argileux et prend en compte les recommandations du SAGE pour la gestion des eaux. Un zonage N ou A protège les espaces naturels ou agricoles, préservant ainsi des zones perméables.
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation ou d'équipement, qui peuvent être source d'artificialisation des sols par la suppression d'espaces verts perméables, ce qui aurait pour conséquence l'augmentation du ruissellement à cause de la faible infiltration des eaux. De plus, la venue d'une nouvelle population aura pour effet d'augmenter la motorisation du secteur ce qui a pour conséquence d'accentuer les nuisances sonores et de dégrader la qualité de l'air. De manière générale, la venue d'une population supplémentaire augmentera la vulnérabilité aux différents risques présents sur la commune Certains sites de projets sont en partie concernés par les nuisances sonores provoquées par les infrastructures terrestres. D'autres sont concernés par des risques naturels (inondation …) ou technologiques (TMD, Basias …)
Mesures ERC	Eviter : La plupart des sites de projets se situent hors des zones à risques naturels et technologiques. Pour ceux qui sont concernés par des risques ou nuisances, des mesures sont prévues pour les limiter et par conséquent éviter d'exposer la population aux risques et nuisances L'OAP Trame verte et bleue permet d'identifier les risques principaux sur la commune et permet par extension de les appréhender et de les éviter Réduire : le PADD indique la volonté d'offrir une alternative à la voiture thermique en confortant les liaisons douces mais aussi en développant l'utilisation des véhicules électriques permettant ainsi d'améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores. Les risques naturels et/ou technologiques sont connus et identifiés, ce qui permet d'anticiper et d'effectuer des études préalables avant la construction pour s'en prémunir et de les prendre en compte dans les projets en ajustant la localisation du bâti. Afin de réduire l'exposition aux risques et nuisances, des dispositions sont proposées par les OAP (bande de recul, bande végétalisée, maintien des zones humides et des espaces naturels …)

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Ressource en eau, déchets et énergies renouvelables

	Projet de PLU
Impacts positifs	Le PLU révisé prévoit le développement d'un réseau de chaleur urbain pour les grandes résidences et bâtiments administratifs grâce à la géothermie. Le PADD inclut aussi l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, la participation à un projet pilote de tri sélectif écoresponsable pour réduire les déchets et promouvoir des solutions énergétiques renouvelables. Les OAP prévoient d'intégrer un système de gestion des écoulements ainsi qu'un ouvrage permettant la gestion des eaux pluviales. L'ensemble des surfaces devra être le plus perméable possible permettant une infiltration maximale des eaux pluviales. Le règlement met en place la pleine terre, ce qui permet, de renforcer les espaces d'infiltration des eaux pluviales ainsi qu'un chapitre que la performance énergétique afin d'insérer au mieux les énergies renouvelables dans le paysage de Noisy-le-Roi.
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie
Mesures ERC	

2. Les impacts sur les sites Natura 2000

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000. Les impacts du PLU sur les zones Natura 2000 alentours sont faibles car son tissu urbain est relativement éloigné de la zone Natura 2000 de la commune de Trappes. Les espaces naturels à proximité de cette zone sont classées en N et sont par conséquent inconstructibles. Il n'y a pas d'évolution majeure sur ce secteur pouvant induire une augmentation significative de l'urbanisation. Malgré des projets à destination d'habitat au sein des OAP, le PLU s'oriente vers une maitrise de son espace urbain tout en conservant ses espaces naturels

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Géographie physique

Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
PLU actuel Concernant le relief et la géologie, le PLU actuel n'a pas d'influence majeure. Concernant le climat, le PLU met en œuvre certaines mesures permettant de conserver une part importante d'espaces naturels, éléments importants dans la diminution des effets du phénomène d'îlot de chaleur. Le classement de certains espaces en zone N ou A permet de conserver ces espaces. De plus, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés ». Cependant, au sein de l'espace urbain, là où le phénomène est le plus important, mis à part le coefficient de pleine terre, peu d'espaces paysagers à protéger sont déterminés au sein du tissu urbain afin de diminuer les effets d'îlot de chaleur. Le PLU permet une densification à travers la mutation pavillonnaire vers du tissu collectif aboutissant à des problématiques de paysage urbain, d'imperméabilisation des sols, de stationnement etc.
Projet de PLU Concernant le relief et la géologie, le projet de PLU n'a pas d'influence sur ces facteurs. Concernant le climat, le projet de PLU accentue les mesures prises par le PLU actuel et vient les compléter avec l'emprise au sol par bâtiment isolé et ajuster le coefficient de pleine terre. Ces éléments permettent de limiter les espaces dont l'albedo est élevé contribuant à former les îlots de chaleur urbains. La mise en place des espaces paysagers protégés permet de conserver une part importante d'espaces verts urbains, jouant un rôle majeur dans la diminution du phénomène d'îlot de chaleur.

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Biodiversité et trame verte et bleue

Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
PLU actuel Les grands espaces naturels et agricoles sont classés en zones N et A afin de garantir leur protection. De plus, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés ». Le PLU actuel prend en compte les éléments de la trame verte et bleue au sein de son OAP TVB. Ces espaces peuvent être altérés voire peuvent être voués à disparaitre car non protégés par le PLU. De ce fait, une augmentation de la fragmentation des espaces naturels et agricoles ainsi qu'une détérioration de la fonctionnalité des corridors écologiques sont possibles. Au sein de l'espace bâti, les mesures existantes ne restreignent pas assez efficacement les divisions parcellaires, ce qui a pour effet une augmentation de l'artificialisation des sols et une diminution des cœurs d'îlots, support de la trame verte en milieu urbain.
Projet de PLU Le PADD du projet de PLU conforte les éléments du PADD du PLU actuel. Cependant, il apporte des précisions et des compléments avec notamment la prise en compte des éléments composant la trame verte et bleue et le développement ou le maintien de supports de biodiversité Une OAP thématique « Trame verte et bleue » est réalisée, permettant d'identifier l'ensemble des composantes essentielles à la dispersion des espèces (réservoirs, corridors …) ainsi qu'une OAP thématique « Qualité de l'habitat » afin de préserver les espaces naturels lors de la construction de nouveaux logements. Concernant le zonage, le projet de PLU conforte et accentue la protection des éléments repérés au PLU actuel. En effet, les zones N et A restent majoritaires sur le territoire et tendent à le rester. Cependant les protections environnementales (espace boisé classé et espaces paysagers protégés) sont fortement consolidées en vue de la préservation des grands éléments naturels et agricoles, mais également de la nature en ville. Les dispositions prévues par le PLU permettent de cadrer plus efficacement la densification, d'augmenter la part des espaces verts via des règles renforcées d'emprise au sol et de pleine terre permettant de préserver les cœurs d'îlots, support important de la trame verte en milieu urbain

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Paysage

Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
PLU actuel Le PADD identifie les grands ensembles paysagers à savoir les espaces agricoles et boisés De par le zonage A ou N, le règlement protège les grandes entités paysagères de la commune. Concernant la nature en ville, à part les espaces paysagers remarquables identifiés de manière ponctuelle, peu d'éléments permettent de protéger les éléments naturels, jouant un rôle dans la qualité de vie et sur le paysage urbain.
Projet de PLU Le projet de PLU reprend les éléments du PLU actuel et vient les conforter. Le PADD conforte les grands éléments de paysage, mais vient également identifier le couvert végétal urbain, les jardins des quartiers pavillonnaires et résidences, les cœurs d'ilots verts… Des cônes de vue ont également été identifiés dans l'OAP Montgolfier. Les orientations des OAP favorisent une bonne intégration paysagère et mettent en œuvre des orientations visant à promouvoir les cœurs d'îlots. Le règlement graphique prévoit une lisière de 50m autour de la forêt de Marly a été ajoutée sur le plan de zonage afin de préserver cette entité paysagère des constructions alentours. Les lotissements, tels que la résidence de la Tuilerie, constituent des ensembles paysagers faisant partie du site classé de la Plaine de Versailles et font alors l'objet d'identification d'Espaces Paysagers Protégés plus protecteur que le régime d'EPP protecteur des cœurs d'îlots. Le PLU limite fortement les nouvelles constructions en zone de collectif qui ont un rapport bâti / non bâti qui valorise le non bâti. Le règlement du projet de PLU limite la nouvelle construction à l'emprise du bâti existant permettant ainsi de préserver les espaces verts alentours.

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Risques et nuisances

Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
PLU actuel Le PADD identifie des liaisons douces à conforter et d'autres à développer depuis le golf jusqu'au quartier de la Quintinie, en passant par la gare SNCF. Ces aménagements ont été repris dans le plan de zonage par la présence d'emplacements réservés. Le maintien des grands espaces naturels et agricoles par le classement en zone A ou N permet de limiter les risques d'inondations pluviales par infiltration des eaux. La densification des secteurs pavillonnaires a plusieurs effets néfastes comme l'augmentation de l'artificialisation des sols aggravant le ruissellement des eaux pluviales. De plus, cette densification peut se faire dans des espaces concernés par des risques et nuisances, augmentant ainsi la vulnérabilité de la population.
Projet de PLU Les aménagements des emplacements réservés étant été réalisés, ils n'ont pas été repris par le projet de PLU. La mise en place de liaisons douces est reprise dans le PADD et au sein des OAP thématique et fera l'objet de futures interventions par la commune. Le projet de PLU reprend les grandes lignes du zonage et du PADD concernant le classement des espaces naturels en zone N et agricoles en zone A. La commune de Noisy-le-Roi n'est pas soumise au risque d'inondation. Pour autant, le PLU favorise une gestion alternative des eaux pluviales contribuant à limiter les risques d'inondation par ruissellement. Une OAP thématique « Qualité de l'habitat » est proposée par le PLU, ce qui permet de prendre connaissance, d'appréhender ou d'éviter le risque par l'adaptation des nouvelles constructions. La protection des cœurs d'îlot permet de conserver une part importante d'espaces perméables limitant par conséquent les rejets dans les réseaux. Les OAP sectorielles intègrent la dimension environnementale en proposant le maintien, ou la création d'espaces naturels, permettant d'avoir une surface minimale consacrée à l'infiltration des eaux

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Les réseaux d'assainissement et les déchets

Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
PLU actuel L'artificialisation des sols induite par la densification notamment du tissu pavillonnaire de Noisy-le-Roi aggrave le ruissellement des eaux pluviales de par la disparition des espaces perméables. De plus, la densification non maîtrisée au sein de l'habitat pavillonnaire et non cadrée par des OAP, ne permet pas de mutualiser les réseaux et les récoltes des déchets
Projet de PLU Le projet de PLU reprend les éléments du PLU actuel et vient les conforter à travers : - La conservation des milieux en eau prévue par le PADD et l'OAP « Qualité de l'habitat » qui joue un rôle dans le stockage et la régulation des eaux pluviales - La construction de logements est prévue sur des secteurs de projet spécifiques tels que le secteur Montgolfier et le secteur Chaponval. Ces constructions sont encadrées par un projet urbain d'ensemble qui permet de ne pas faire subir le réseau d'assainissement et de déchets existant. Le projet de PLU sera en accord avec les préconisations du SAGE.

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Les énergies renouvelables

Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
PLU actuel L'utilisation des énergies renouvelables, notamment l'installation de panneaux solaires, est restreinte à des conditions d'une bonne intégration dans leur environnement et de ne pas nuire à l'intérêt des lieux avoisinants.
Projet de PLU Le règlement prévoit un chapitre sur les performances énergétique et environnementale afin d'insérer au mieux les énergies renouvelables dans le paysage de Noisy-le-Roi. Le PLU révisé apporte plus de souplesse afin de faciliter l'accessibilité aux projets d'installations solaires et favoriser le développement d'énergies renouvelables. Dans le PADD du projet de PLU, l'utilisation des énergies renouvelable est renforcée en réduisant l'impact énergétique des équipements actuels. De plus, l'économie des énergies fossiles est proposée à travers la création de bornes de recharge des véhicules électriques.

VI. L’analyse des solutions de substitution raisonnables

1. Champ d'application géographique du plan local d'urbanisme

Le PLU est extrêmement cadré par la loi, transcrite par le Code de l'urbanisme, ainsi que par les documents de rang supérieur à l'image du SDRIF-e. Ce cadrage ne permet que très peu de marge de manœuvre. Le SDRIF-e impose une densification spécifique au sein des zones urbaines et la loi définit les modalités de mise en œuvre du diagnostic foncier dans le cadre du PLU, visant à optimiser et densifier les zones urbaines.

L'analyse des sites potentiellement mutables à l'occasion du diagnostic foncier a ainsi permis de se pencher sur des potentiels d'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine. Ces potentiels ont par la suite été confrontés aux enjeux écologiques et paysagers, de la commune de Noisy-le-Roi. Le potentiel de densification est majoritairement faible sur l'ensemble du territoire communal.

C'est ainsi que certains sites, d'abord identifiés comme potentiellement mutables, ont finalement été abandonnés pour des raisons écologiques. Le PLU doit répondre à des besoins. Ces besoins sont décrits dans le diagnostic et transcrits en enjeux. Ces enjeux ont permis de définir les objectifs du PADD et ainsi transcrire un dispositif réglementaire mettant en musique ces objectifs.

Les secteurs de projet ayant un potentiel de densification important sont d'ores et déjà envisagés ou bien leurs réflexions sont enclenchées et constituent un ensemble urbain encadré et maîtrisé par les règles du PLU révisé.

2. Les solutions de substitution raisonnables, dans le cadre de l'évaluation environnementale

Le projet de PLU se veut vertueux en laissant le plus de place à l'environnement. 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.
De plus, les projets d'OAP limitent l'imperméabilisation des sols en créant et en conservant des espaces verts ou en mutualisant les espaces de stationnement.
La localisation des bâtiments a été analysée, de sorte à ce qu'ils ne soient pas un obstacle pour la préservation du paysage, des fonctionnalités de la trame verte et bleue.

Le règlement et le zonage ont été revu pour correspondre au mieux à la réalité en protégeant les espaces naturels et agricoles par les zones N et A et les espaces verts publics ou privés par les espaces paysagers protégés.

VII. Les indicateurs de suivi

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs devront, dans la mesure du possible, couvrir les principaux domaines abordés par les orientations du PADD (démographie, logement activité économique et environnement). Dans le cadre de l'évaluation environnementale, seuls les critères ayant un impact sur l'environnement seront pris en compte.

<table>
<tr><th>Variable</th><th>Indicateur</th><th>Source</th><th>Périodicité</th><th>Etat initial</th></tr>
<tr><td>La qualité de l'air</td><td>• Concentration des polluants :
• dioxyde d'azote
• Monoxyde d'azote
• Particules 10 µm</td><td>AirParif</td><td>Annuelle</td><td>La qualité de l'air est globalement moyenne. (266 jours de bonne ou moyenne qualité de l'air)</td></tr>
<tr><td>Le bruit (nuisances sonores)</td><td>• Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances
• Nombre de voies bruyantes</td><td>Commune
Conseil Départemental
Conseil Régional
Préfecture</td><td>Annuelle
Arrêté préfectoral</td><td><table><tr><th>Axe</th><th>Catégorie</th><th>Largeur affectée par le bruit</th></tr><tr><td>A 13</td><td>1</td><td>300m</td></tr><tr><td>RD161</td><td>3</td><td>100m</td></tr><tr><td>RD162</td><td>2</td><td>30m</td></tr><tr><td>RD307</td><td>2 et 3</td><td>100 à 250m</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Les risques et nuisances</td><td>• Arrêtés de catastrophe naturelle
• Nombre d'installations classées SEVESO
• Nombre d'ICPE
• Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL)
• Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)
• Carrière en activité
• Nombre d'axe de transports de matières dangereuses</td><td>Prim.net
INSEE
Préfecture
BRGM
BASOL
BASIAS</td><td>Annuelle
A chaque nouvel arrêté
6 ans</td><td>5 autres arrêtés de catastrophes naturelles sur la période 2003-2021 pour des motifs de « sécheresse » ; la dernière en date figure au journal officiel du 06/06/20211
arrêté de catastrophe naturelle lié à des Inondations et/ou coulées de boue depuis 1999
7 site BASIAS, anciens sites industriels ou activités de service</td></tr>
</table>

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
Traitement et gestion des déchets	• Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) • Evolution du nombre de déchets récoltés et traités • Nombre de PAV	Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc SIDOMPE	Annuelle	61 Points d'apport volontaire
La gestion de l'eau	• Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m^3 par jour • Types d'accessoires du réseau d'assainissement • Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution • Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau • Nombre d'abonnés	Commune ARS Agence Eau Seine Normandie DSP SEOP	Annuelle	Qualité de l'eau respectant les normes en 2022 500 000 mètres cubes consommés 169 litres d'eau par famille et par jour
Les espaces naturels protégés	• Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) • Espaces paysagers protégés • Superficie des zones A • Superficie des zones N	Commune	Annuelle	95 ha 31 ha 177,6 ha 130,8 ha
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	• Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries • Surface imper-méabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DDT 78	Annuelle	À définir projet par projet
Les énergies renouvelables	• Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME • Surface disponible à l'implantation de panneaux solaires • Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	Institut Paris Région et Commune	Annuelle	11 bâtiments et 7 parking avec un potentiel important de toiture
LogementS vacants	• Nombre de logements vacants	Insee	3 ans	6% de logements vacants selon l'INSEE 2020
Logements sociaux	• Nombre de logements sociaux	État	Annuelle	Environ 13,5% de logements sociaux en 2023
Artificialisation des sols	• Espaces construits artificialisés	MOS (IPR) Constat des nouvelles opérations de logement (Commune)	Annuelle	273,5 ha en 2021 (MOS)