



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de l'Environnement  
et du développement durable**

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**ÎLE-DE-FRANCE**

## **Décision délibérée**

**portant obligation de réaliser une évaluation environnementale  
de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local  
d'urbanisme de Noiseau (94), après examen au cas par cas**

**N° MRAe DKIF-2024-011  
du 22/05/2024**

**La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe)**, qui en a délibéré collégialement le 22 mai 2024, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu les décrets n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » et n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023 et 9 novembre 2023 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Noisieu approuvé le 20 juin 2018 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Noisieu, reçue complète le 25 mars 2024 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France;

Vu l'avis MRAe n° APJIF-2023-007 du 9 février 2023 sur le projet de ZAC des Portes de Noisieu (94) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France et sa réponse en date du 2 mai 2024 ;

Sur le rapport de Ruth Marques, coordonnatrice ;

Observant que :



Figure 1: Emprise de la ZAC des Portes de Noisieu

- la présente demande est portée par la préfète du Val de Marne, dans le cadre de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme (PLU) de Noisieu (94) ;
- l'objectif de cette procédure est de permettre la réalisation du programme de la zone d'aménagement concerté (Zac) des Portes de Noisieu, située à l'est du bourg de Noisieu, dont une partie sur un site en partie artificialisé d'environ treize hectares

ayant appartenu au groupe France Télécom, (aujourd'hui Orange), et progressivement délaissé à partir des années 2000 ;

- la procédure consiste à :
  - modifier le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), sans remettre en cause son économie générale ;
  - modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 du PLU en vigueur sur le secteur à l'ouest de la Zac, d'une superficie de 4,8 ha, en continuité urbaine du bourg de Noiseau, pour y permettre la réalisation d'un programme à dominante résidentielle (420 logements), avec également un centre commercial le long de la RD36 au sud et un square le long du chemin du cimetière au nord ;



Figure 2: Extrait du plan de zonage

- modifier comme suit le règlement du secteur Aua, correspondant à l'OAP n°3 : les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les constructions destinées à l'entreposage (sous conditions) sont autorisées ; l'emprise au sol des constructions y est fixée à 70 % (pas de limite pour les constructions d'habitation intégrant une autre destination en rez-de-chaussée) et la hauteur maximale entre 12 et 15 m ; 20 % des espaces libres devront être traités en espace de pleine-terre ;
- modifier le règlement du secteur Ufb, correspondant à la « friche France Télécom », en ajoutant la destination d'activités agricoles au règlement de la zone ;

- le secteur AUa est actuellement occupé par des espaces agricoles cultivés (orge d'hiver d'après le registre parcellaire graphique de 2021), bordés en limite nord par une voie communale marquant la limite avec les boisements du parc du château d'Ormesson, en limite sud par la RD136, en limite ouest par des espaces d'habitat individuel avec jardins/potagers ;
- le secteur Ufb est actuellement occupé par de l'habitat individuel le long de la RD136, les anciens bâtiments de France Télécom/Orange pour la majeure partie du secteur vers le sud, des espaces ouverts artificialisés avec quelques arbres pour la partie est ; l'ensemble du site est ceinturé par des espaces agricoles cultivés ; la programmation envisagée – sans OAP - sur ce secteur prévoit une zone d'activité agro-économique, une ferme agro-écologique et un dépôt bus d'Ile-de-France Mobilités ;

Considérant que les deux secteurs :

- comprennent au moins une limite cardinale donnant sur la RD136, en catégorie 4 au classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral n°2002/06) et source d'émergences sonores comprises entre 45 et 75 dB(a) Lden, en fonction notamment de la distance avec la route ; les espaces d'habitat individuel qui longent la RD sur le site France Télécom/Orange sont particulièrement exposés (jusqu'à 70 dB(a)) d'après les cartes de Bruitparif (2022) ;
- sont exposés à des niveaux de concentration en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>), PM10, et PM2,5 supérieurs aux valeurs à partir desquelles une incidence sur la santé est documentée par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) d'après les données d'Airparif (2023) ;

- sont potentiellement sujettes aux débordements de nappe d'après les cartes du BRGM ;
- sont exposés à un aléa fort au phénomène de retrait-gonflement des argiles ;

Considérant que le site de France Télécom :

- a accueilli des activités potentiellement polluantes, que le dossier d'étude d'impact de la Zac ayant fait l'objet de l'avis de l'Autorité environnementale du 9 février 2023 susvisé confirme la présence de divers polluants, notamment des composés organiques volatiles, et que le projet de ferme agro-écologique est nécessairement conditionné à la remise en état des sols ;
- n'a pas vocation à voir les constructions existantes maintenues, selon le dossier (additif au rapport de présentation, p. 43), laissant entendre que celles-ci seront démolies ;

Considérant à l'aune des points précédents que le projet aura pour conséquence :

- la consommation de 4,8 hectares d'espaces agricoles, et donc l'artificialisation et l'imperméabilisation de sols de pleine-terre en secteur Aua, avec une part assez faible d'espaces de pleine-terre envisagée ;
- une émergence nouvelle dans le paysage au sein d'un espace ouvert agricole en entrée de ville ;
- l'augmentation significative de la population sur la commune de Noiseau (environ 1 000 nouveaux habitants) entraînant une augmentation des déplacements motorisés et des incidences associées (émission de gaz à effet de serre, de polluants sonores et atmosphériques), de la consommation d'eau et d'énergie, des rejets d'eaux usées ;
- une exposition des habitants au risque d'inondation par remontée de nappe et de mouvement de terrain lié au retrait gonflement d'argile ;
- une exposition des habitants situés au sud de l'OAP n°3 aux pollutions sonore et atmosphériques émises par le trafic routier de la RD36 ;
- la nécessité de remettre en état le sol afin de permettre le projet agro-économique, impliquant le déplacement des terres polluées et l'importation de terres nouvelles ;

Considérant que la commune perd des habitants depuis 2009 et que le nombre de logements vacants est en hausse, que le projet de mise en compatibilité du PLU doit être mis en rapport avec le projet global d'aménagement de la commune en cohérence avec les tendances démographiques observées ;

Considérant que l'évaluation environnementale du projet de PLU permettant l'aménagement d'un secteur, doit en analyser les incidences négatives potentielles à son niveau, et doit prévoir les principes d'aménagement (par exemple dans le cadre d'une OAP), ainsi que les mesures ERC nécessaires, en cohérence avec l'étude d'impact de la Zac prévue sur ce secteur ;

Concluant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Noiseau est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

**Décide :**

**Article 1er :**

La mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme (PLU) de Noiseau, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, **est soumise** à évaluation environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU et la définition des mesures permettant d'éviter, de réduire voire de compenser ses effets négatifs potentiels sur les points suivants :

- l'accroissement des déplacements automobiles, du fait de la localisation et de la nature des développements de l'urbanisation prévus ou permis par le projet de PLU, responsables de nuisances sonores, d'émissions de polluants et de gaz à effet de serre et de consommations énergétiques plus importantes, et indirectement d'une dévitalisation des secteurs accessibles par d'autres moyens de déplacement (centre urbain, polarités du réseau de transport en commun) ;
- l'exposition des salariés et usagers des secteurs destinés à changer d'usage aux risques sanitaires créés par les sols pollués en présence ;
- la préservation du paysage ;
- les aléas d'inondation par remontées de nappes, ruissellement d'eaux pluviales ;
- l'exposition des nouvelles constructions autorisées, aux aléas de mouvement de terrain par retrait-gonflement d'argiles, de dissolution de gypses ;
- la corrélation entre l'artificialisation des sols et les besoins identifiés d'extension de l'offre d'habitat, des espaces à vocation économique et des équipements.

#### Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de mise en compatibilité du PLU de Noiseau peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du PLU de Noiseau est exigible si les orientations générales de cette mise en compatibilité viennent à évoluer de manière substantielle.

#### Article 3 :

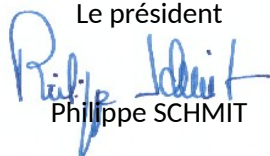
En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Fait et délibéré en séance le 22/05/2024 où étaient présents :**

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,  
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président



Philippe SCHMIT

### Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du IV de l'article R. 122-18 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

### Où adresser votre recours gracieux ?

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé par voie postale à :

Monsieur le président de la mission régionale d'Autorité environnementale  
DRIEAT d'Île-de-France  
Service connaissance et développement durable  
Département évaluation environnementale  
12, Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94 307 Vincennes cedex

par voie électronique à l'adresse suivante : [ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr)

### Où adresser votre recours contentieux ?

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise  
2-4 Boulevard de l'Hautil  
BP 30 322  
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX

Le recours peut également être déposé via l'application Télérecours accessible à partir du lien suivant : <https://www.telerecours.fr/>