

PROJET DE PLU DE NOISY-LE-ROI

-----  
SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Par délibération en date du 4 novembre 2024, le conseil municipal de Noisy-le-Roi a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, ce projet a été déposé du @cte, pour avis, par les services de l'État, le 8 novembre 2024.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté **est favorable avec réserves**. Il conviendra de lever ces réserves afin que l'avis demeure favorable.

Documents annexés :

<p><u>Courriers</u> Avis et annexe de l'Agence régionale de la santé (ARS) du 20/12/2024. Avis et annexe de la Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC / UDAP) du 18/12/2024. Avis et annexe du Ministère de la Transition écologique / DRIEAT-UD du 02/01/2025. Avis et annexe de Réseau et transport d'électricité (RTE) du 19/12/2024.</p> <p><u>Autres contributions des services de l'État :</u> Listes des servitudes d'utilité publique (DDT 78)</p> <p><u>Arrêtés préfectoraux instituant des Servitudes d'utilité publique et fiches relatives à leur mise en œuvre :</u> Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif aux cours d'eau non domaniaux des Yvelines (A4) Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif à la police des cours d'eau et le captage des sources (A4) Note relatives aux Servitudes de passage le long des cours d'eau non domaniaux (DDT-78) (A4) Docs « Domaine de Versailles et de Trianon » - Classement monument historique du 15/10/1964 (AC1)</p>	<p><i>Docs (ensemble formé par la plaine de Versailles) - Classement monument historique du 07/07/2000 (AC2) Fiche de la servitude d'utilité publique T7 relative à la servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières Fiche sur les modalités d'application de la SUP T7</i></p> <p><u>Arrêtés préfectoraux instituant des contraintes d'usage du sol et fiches relatives à leur mise en œuvre :</u> Arrêté préfectoral du 02/05/2000 relatif aux zones à risque d'exposition au plomb-Yvelines</p> <p><u>Guides et fascicules :</u> Tableau de doctrine des règles préconisées par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Brochure sur la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de matières dangereuses (AMARIS) Fiche d'information sur la construction en terrain argileux</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Réf. : sut\_up\_2025\_01\_17\_mairie\_NoisyleRoi\_avisetatplu\_synthese\_pref\_V6

# Table des matières

RÉSERVES.....	4
A - Développer une offre de logements et de logements locatifs sociaux (LLS).....	4
1 - Éléments de contexte.....	4
2 - Des outils réglementaires à compléter pour atteindre les objectifs de construction de logement assignés par le SDRIF-E objectif 2040.....	4
3 - Des outils réglementaires à compléter pour développer une offre de logements locatifs sociaux (LLS).....	5
B - Consommation d'espaces.....	6
REMARQUES.....	8
A - Sujets transversaux aux pièces du PLU.....	8
1 - Les mobilités douces.....	8
2 - Traitement des espaces boisés.....	9
Sur la protection du massif boisé de 100 hectares et sa lisière de protection des 50 mètres.....	9
Sur la protection des autres espaces forestiers.....	10
3 - La protection des zones humides (ZH).....	11
4 - Sur la mise en œuvre des politiques de santé dans la région Île-de-France (ARS).....	12
B - Contenu réglementaire d'un plan local d'urbanisme (PLU).....	13
1 - Le rapport de présentation.....	13
Le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF-E objectif 2040).....	13
1.2. Sur le diagnostic.....	13
Patrimoine.....	13
Stationnement (page 48/126).....	13
Passages à niveau (page 49/126).....	13
Les habitants (page 70/126).....	13
1.3. Sur l'État initial de l'environnement (EIE).....	14
La biodiversité.....	14
Assainissement des eaux usées et des eaux potables (page 120-121).....	14
1.4. Sur la justification des choix retenus.....	14
La prise en compte des documents supra-communaux.....	14
1.5. Sur l'Évaluation environnementale.....	14
2 - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	14
3 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	15
3.1. Sur les OAP Sectorielles et thématiques.....	15
3.2. Sur les OAP thématiques.....	15
3.2.1 S'agissant de l'OAP Qualité de l'habitat.....	15
3.2.2 Sur l'OAP « Trame verte et bleue » (TVB).....	15
4 - Le règlement.....	16
4.1. Les dispositions générales et communes en toutes zones du règlement.....	16
Interdiction de défrichage.....	16
Protection et entretien des cours d'eau.....	16
Règles relatives à l'assainissement / Eaux pluviales (page 31/174).....	16
Stationnement (page 34/174).....	16
La destination des constructions (cf. L.151-9 à 16 du CU) (page 35/174).....	16
4.2. Sur le règlement de la zone urbaine (U).....	17
Secteurs UFa et UFb – lotissements de Bignon et de la Tuilerie.....	17
4.3. Sur le règlement de la zone agricole (A).....	17
Le règlement graphique.....	17
Le règlement écrit de la zone A.....	17
4.4. Sur le règlement de la zone naturelle (N).....	18
Le règlement écrit de la zone N.....	18
4.5. Sur la création d'un STECAL.....	19
4.6. Sur la partie « Annexe du règlement ».....	19
4.7. Sur les emplacements réservés (ER).....	19
4.8. Sur le règlement graphique des zones U, AU, A et N (plan de zonage).....	19
5 - Les annexes.....	20
5.1. Les Servitudes d'utilité publique (SUP) (pièce 7.1).....	20
Sur le contenu de l'annexe, consacrée aux servitudes d'utilité publique :.....	20
Sur le contenu du plan des servitudes d'utilité publique :.....	20
5.2. Les éléments (hors servitudes d'utilité publique) devant être annexés à un PLU.....	21

5.3. Les annexes sanitaires (pièce 7.2).....	21
5.4. Les annexes informatives (pièce 7.3).....	21
PRÉCISIONS DE RÉDACTION.....	22
1 - Observations transversales au PLU.....	22
1.1. Le site de Chaponval.....	22
1.2. Sur le traitement réglementaire du paysage urbain.....	22
1.3. Sur la prise en compte des objectifs nationaux de Transition écologique.....	23
1.3.1 Lutte contre le changement climatique (volet atténuation).....	23
1.3.2 Économie circulaire.....	23
1.3.3 Efficacité énergétique.....	23
Observations :.....	23
Pistes d'amélioration :.....	23
Les améliorations suivantes peuvent être apportées en faveur du confort d'été :.....	24
1.3.4 Énergies renouvelables.....	24
1.3.5 Mobilités.....	24
2 - Observations sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.....	24
2.1.1 S'agissant de l'OAP de Montgolfier.....	24
2.1.2 S'agissant de l'OAP Gendarmerie.....	25
2.1.3 S'agissant de l'OAP Grandes propriétés.....	25
3 - Observations sur le règlement écrit.....	25
3.1. Sur les « dispositions générales » du règlement.....	25
Réglementation des coupes et des défrichements (PROPOSITION).....	25
La protection des abords des cours d'eau (PROPOSITION).....	26

## RÉSERVES

### A - Développer une offre de logements et de logements locatifs sociaux (LLS)

#### 1 - Éléments de contexte

La loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a assigné à la région Île-de-France des objectifs ambitieux en matière de construction de logements afin de répondre aux besoins qui y sont particulièrement prégnants.

L'article 1 de la loi précise que « *Le Grand Paris est un projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région d'Île-de-France, au premier rang desquels Paris et le cœur de l'agglomération parisienne, et promeut le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale. Il vise à réduire les déséquilibres sociaux, territoriaux et fiscaux au bénéfice de l'ensemble du territoire national. [...]* ».

À cette fin, la loi prévoit un objectif global de construction de logements, fixé à 70 000 logements par an, géographiquement et socialement adaptés en Île-de-France.

Cet objectif est repris par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF).

Le SDRIF-E objectif 2040 arrêté le 12 juillet 2023 conserve cet objectif.

Les orientations réglementaires du SDRIF énoncent ainsi que : « *Chaque territoire doit pouvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leurs groupements.*

*Dans les territoires porteurs d'un développement économique riche en emplois, la croissance de l'offre de locaux destinés à l'activité doit être accompagnée d'une augmentation proportionnelle de l'offre de logements /.../.* »

Cet objectif de réalisation de 70 000 logements annuels est également décliné dans le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) 2024-2030.

Le SRHH révisé 2024-2030 a été adopté le 30 avril 2024.

Il fixe de nouveaux objectifs de construction de logements, par EPCI ou par EPT, au sein de la Métropole du Grand Paris, pour la période 2024-2030.

Il s'impose selon un lien de prise en compte au Plan local de l'habitat (PLH).

Il prévoit pour la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (CAVGP) :

- un objectif de construction de logements, pour la période 2024-2030, de 2 160 logements / an.
- des objectifs de production annuel de logements locatifs sociaux (LLS) : avec une borne basse fixée à 1 249 LLS et une cible préférentielle de 1 548 LLS.

Les documents d'urbanisme locaux de la région doivent ainsi traduire, à leur échelle, ces objectifs.

Il s'agit, dans ce cadre, de questionner les formes urbaines et la densité, en regard notamment de la desserte en transports collectifs.

#### 2 - Des outils réglementaires à compléter pour atteindre les objectifs de construction de logement assignés par le SDRIF-E objectif 2040

En préambule, nous rappellerons que votre document d'urbanisme communal n'est pas soumis à une obligation de résultats quant aux chiffres énoncés précédemment, mais à une obligation de moyens de nature à permettre la compatibilité du document communal avec les documents de rang supérieur.

Le SDRIF-E vise la production de 90 % des nouveaux logements en renouvellement urbain (OR57).

Pour atteindre cet objectif régional, le document d'urbanisme doit permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

Ainsi, pour Noisy-le-Roi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés, à la date d'approbation du SDRIF-E, doit progresser de 15 % à l'horizon 2040, en raison de sa proximité avec la gare du transilien de la ligne L de Saint-Nom-la-Bretèche.

En prenant comme référence 3 477 logements (chiffre INSEE de 2021), c'est environ 520 logements supplémentaires dont le document d'urbanisme doit permettre la réalisation dans le tissu urbanisé d'ici 2040.

Le rapport de présentation comporte un diagnostic foncier (pièce 2.1 page 35 et s.), mais il ne donne pas d'estimation chiffrée des capacités de densification et de mutation du bâti existant.

Et si le projet inclut des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoyant une part de production de logements, les OAP Gendarmerie et Grandes propriétés n'imposent pas d'objectifs chiffrés de production de logements.

Il convient donc que la démonstration soit apportée que le projet de PLU s'inscrit dans les objectifs de densification du SDRIF-E, notamment par :

- un approfondissement du diagnostic foncier du rapport de présentation ;
- l'inscription d'un objectif de production de 15 à 25 logements dans l'OAP Gendarmerie, dans le droit fil du chiffrage annoncé dans le rapport de présentation ;
- l'inscription d'un objectif de production global de logements pour l'OAP Grandes propriétés ;
- des mesures propres à encourager la densification du tissu urbain.

Sur le dernier point, dans sa rédaction actuelle, le règlement n'incite pas à la densification des terrains privés, notamment en limitant l'emprise au sol des constructions :

- en zone UA, après division d'un terrain, l'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie d'un terrain ;
- en zone UE (tissu pavillonnaire), l'emprise au sol ne peut excéder 25 % ;
- en secteur UFa (lotissement de Brignon), l'emprise au sol ne peut excéder 20 % ;
- en secteur UFa (lotissement de la Tuilerie), l'emprise au sol ne peut excéder l'emprise des constructions existantes, augmentée de 30 %.

D'autre part, le règlement interdit la construction de plusieurs constructions principales sur un même terrain, en secteurs UEa (lotissements denses) et UEb (maisons individuelles).

Enfin, le règlement autorise en secteurs UE et UF des extensions importantes des habitations existantes, ce qui peut dénoter l'existence de capacités de densification inexploitées.

Il est donc recommandé de revoir la réglementation de ces différents secteurs.

En effet, il est possible de conserver les atouts paysagers de ces quartiers tout en facilitant la création de nouveaux logements, à travers un travail architectural et paysager d'intégration.

**Résumé :**

*Afin que la réserve soit levée, il est demandé :*

- *d'approfondir le diagnostic foncier du rapport de présentation,*
- *de fixer un objectif chiffré de production de logement dans les OAP « Gendarmerie » et dans « Grandes propriétés »,*
- *de prendre des mesures propres à encourager la densification du tissu urbain.*

### **3 - Des outils réglementaires à compléter pour développer une offre de logements locatifs sociaux (LLS)**

La commune de Noisy-le-Roi est incluse dans la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

De plus, elle entre dans le cadre du dispositif de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).

Cette loi adoptée en 2000 vise à promouvoir la diversité sociale et impose aux communes de plus de 1 500 habitants en Île-de-France, un quota de 25 % de logements sociaux.

C'est pourquoi, la commune a signé un contrat de mixité sociale (2023-2025) avec Versailles Grand Parc et l'État. Ce contrat constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Le projet de PLU s'inscrit dans l'atteinte des objectifs de la loi SRU et du contrat de mixité sociale, avec la réalisation du nouveau quartier de Montgolfier, afin d'atteindre les objectifs de la triennale.

Le projet sur Montgolfier va permettre à la commune d'atteindre un taux de 17,4 % de logements locatifs sociaux.

Cependant, si l'on peut saluer les avancées en la matière, il convient toutefois de souligner que les outils réglementaires prévus dans le PLU sont à compléter pour assurer une production plus soutenue de logements locatifs sociaux (LLS) durant la durée de vie du PLU.

En effet, des règles de mixité sociale sont prescrites en zones UA, UC, UD, UE, UF et UMo. (Pour les projets de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 12 logements, est imposé un minimum de 30 % de Logements locatifs sociaux (LLS) financé avec un Prêt aidé de l'État (PAE)).

Mais, le taux de 30 % est le seuil permettant de maintenir le taux global de logements locatifs sociaux (LLS) d'une commune à son niveau actuel.

Cette règle de mixité sociale ne va donc pas contribuer significativement à la production de LLS.

Ce taux de 30 % de LLS peut être revu à la hausse.

D'autre part, il convient de fixer un pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) aux OAP Gendarmerie et Grandes propriétés, pourcentage qui ne peut être inférieur à 30 % pour les raisons décrites ci avant.

Enfin, la disposition du contrat de mixité social inscrivant sur le site de Chaponval un objectif de production de 400 logements dont 40 % de LLS, a été incorrectement reprise dans le document d'urbanisme.

Ce chiffre de 40 % est à reprendre dans le rapport de présentation (pièce 2,2 page 27).

Pour information, un projet de 400 logements avec un taux de 30 % de LLS permettrait à la commune d'atteindre le taux de 18,6 % de LLS. Si ce taux était porté à 40 % de LLS, le taux communal atteindrait 19,5 %.

**Résumé :**

*Afin que la réserve soit levée, il est demandé :*

- *de réexaminer à la hausse le taux de 30 % de LLS des règles de mixité sociale,*
- *de fixer un taux de LLS dans les OAP « Gendarmerie » et « Grandes propriétés »,*
- *de mentionner un taux de LLS de 40 % sur le site de Chaponval dans le rapport de présentation.*

## **B - Consommation d'espaces**

Cette thématique appelle quatre observations.

Le Schéma directeur régional et environnemental d'Île-de-France – Objectif 2040 (SDRIF-E) fixe une limite à la consommation de l'espace de Noisy-le-Roi, s'élevant à 13,67 hectares.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) annonce que : *« la consommation des espaces naturels et agricoles se limitera au secteur de Chaponval (reconversion des friches horticoles de Chaponval et accueil du Centre technique municipal (CTM)) et dans la limite de l'enveloppe donnée par le SDRIF-E, à savoir de l'ordre de 10 hectares maximum. »*

Cependant, le reclassement du lieu dit de Chaponval en zone 2AU, par le projet de PLU, est plus large que le secteur des friches.

En effet, si l'on reprend l'ensemble des espaces naturels et agricoles du lieu-dit de Chaponval reclassés en zone 2AU, ils représentent environ 11 hectares.

De plus, le projet de PLU induit d'autres consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) :

- Les espaces naturels et agricoles du quartier de Montgolfier (environ 2 hectares) ;
- le secteur UL (pour l'accueil du CTM) (environ 0,7 hectares).

Soit au total, environ 13,7 hectares de consommation d'espaces naturels et agricoles.

La consommation de l'espace naturel et agricole induite par le projet est donc compatible avec le SDRIF-E.

Il conviendra toutefois d'actualiser les chiffres énoncés par le PADD sur ce point.

À titre d'information, vous trouverez ci après une représentation graphique des secteurs d'ENAF consommés.



D'autre part, afin de limiter au maximum la consommation d'ENAF, plusieurs possibilités vous sont également offertes.

Ainsi vous pouvez retirer du périmètre de la zone 2AU sur le secteur de Chaponval et reclasser en zone naturelle et forestier, l'ensemble des terrains couverts par du massif boisé.

Dans cet objectif, il peut également être envisagé :

- de reclasser en zone naturelle ou agricole, la prairie pour les chevaux (environ 1,6 hectares) située entre le site de Chaponval et le quartier de la Tuilerie ;
- de reclasser en zone naturelle (N) les espaces-tampon avec le quartier de la Tuilerie (à l'Ouest), ainsi qu'avec la plaine agricole (à l'Est).

- De plus, le rapport de présentation (pièce 2.2 page 27/98), ne comporte pas d'analyse de la consommation de l'espace naturel, agricole et boisé depuis l'approbation du SDRIF de 2013.

Il reprend seulement les chiffres fournis par le Mode d'occupation des sols sur la période 2012-2021.

Le rapport de présentation est à compéter en ce sens.

L'analyse graphique ci après montre l'emplacement des quatre sites concernés (environ 3,3 hectares au total) ; il peut y en avoir d'autres.



Quartier de Montgolfier

- Par ailleurs, dans le cadre de l'analyse de la consommation de l'espace, il est recommandé de produire un tableau comparatif de l'évolution des zones et secteurs U, AU, A et N, entre le PLU en vigueur et le projet de PLU.

- Enfin et pour information, c'est par erreur que le PADD annonce le CTM dans le secteur de Chaponval. L'accueil du CTM est prévue dans le secteur UL, tandis que le déménagement de la Gendarmerie est proposé dans le secteur de Chaponval.

Pour information : Ce chapitre peut être précisé avec l'appui d'outils tels que le portail de l'artificialisation des sols.

**Résumé :**

*Afin que la réserve soit levée, il convient :*

- de compléter le chapitre du PADD sur la consommation d'ENAF avec un inventaire des sites et leur superficie,
- de réduire le périmètre de la zone 2AU,
- d'analyser la consommation de l'espace naturel, agricole et boisé depuis l'approbation du SDRIF de 2013.



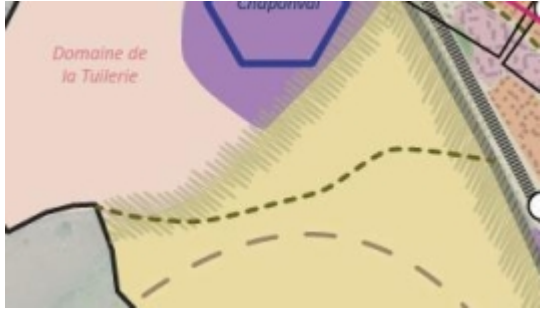
## REMARQUES

Outre les réserves sus-évoquées, le projet de PLU appelle les observations suivantes.

### A - Sujets transversaux aux pièces du PLU

#### 1 - Les mobilités douces

Le contenu du PADD gagnerait à être précisé sur les quatre points suivants.

<p>D'abord, le schéma de synthèse (page 16/16) inscrit le tracé d'une mobilité douce traversant la plaine agricole qui ne fait pas l'objet d'une traduction réglementaire dans le PLU.</p> <p>----- Accélérer la transition vers les modes de mobilité douce en se dotant d'un réseau de voies de circulation douce qui relie les différents quartiers de la commune et s'intègre dans le programme départemental.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

Ensuite, le PADD inscrit notamment l'orientation de « Promouvoir et faciliter l'utilisation de l'ensemble des modes de mobilité douce ».

Par ailleurs, dans le diagnostic du rapport de présentation (pièce 1.1 page 47/126), la carte des circulations à Noisy-le-Roi fait état d'itinéraires cyclables ainsi que d'axe vert de liaison entre la forêt et la plaine « en projet ».

Ces projets ne font pas l'objet d'une traduction réglementaire dans le PLU.

De plus, on peut observer que les infrastructures routières de la RD307 et celle ferroviaire du T13 induisent une séparation importante entre les lotissements de Bignon et de la Tuilerie avec le cœur historique du bourg. La perspective de la création d'un nouveau quartier à Chaponval est l'occasion de traiter ce problème. Il apparaît donc important que le PADD anticipe la création de liaisons douces servant de couture urbaine, traversant les infrastructures routières et ferroviaires sus-mentionnées et reliant ces deux quartiers à la ville.

Par ailleurs, il est mentionné dans l'OAP de Montgolfier que « Les liaisons douces projetées seront connectées à celles déjà existantes sur le reste du territoire de la commune. »

Faisant suite à cette règle, il peut être intéressant de localiser sur la carte de l'ensemble du quartier, les liaisons douces permettant de franchir les voies de chemin de fer, puis de connecter le nouveau quartier au reste de la ville (surtout pour la partie ouest, plus éloignée de la gare et du franchissement existant).

Pour information : De manière générale, le projet est cohérent et préserve les vues vers la Plaine.

L'espace public et le parc dans l'emprise du cône de visibilité créent une centralité qualitative et attractive pour le quartier.

Enfin, certains itinéraires sont prévus en zone agricole.

Il a donc recommandé de réaliser une concertation avec les agriculteurs afin de faciliter la réalisation du projet sur plusieurs points :

- Le tracé, pour éviter tout empiètement sur les parcelles agricoles,
- La circulation des engins agricoles, pour assurer la coexistence des différents usages et assurer la fonctionnalité des espaces agricoles,
- Le revêtement, en privilégiant un revêtement perméable,
- La largeur de la piste,
- Les modalités d'entretien en cas de dégradation et de salissure.

C'est pourquoi, il est recommandé de reprendre ces points.

Par exemple, il peut être ajouté sur le plan de zonage des emplacements réservés pour matérialiser les tracés des futures mobilités douces.



## 2 - Traitement des espaces boisés

S'agissant des espaces boisés et des lisières, les orientations du Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF) sont évoquées et analysées dans leur déclinaison dans le PLU, ci après.

### Sur la protection du massif boisé de 100 hectares et sa lisière de protection des 50 mètres


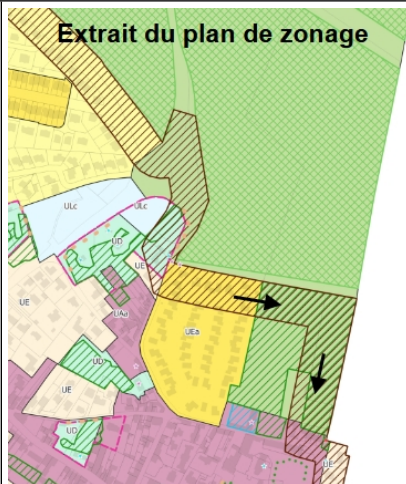
Au titre du SDRIF-E, il est nécessaire de protéger tous les boisements faisant partie d'un massif de plus de 100 hectares (orientation 19 du SDRIF-E adopté Objectif 2040).

En l'espèce, le règlement écrit rappelle l'interdiction de toute nouvelle urbanisation dans la lisière de 50 mètres d'un massif de plus de 100 hectares.

Et le règlement graphique identifie correctement les contours des massifs.

La cartographie de la bande de protection des 50 m est à déterminer à partir de la lisière actuelle du massif (cf. carte des massifs jointe en annexe).

Cependant, trois erreurs sont à signaler.

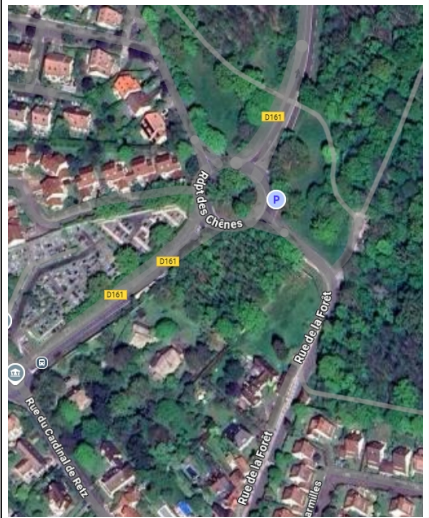
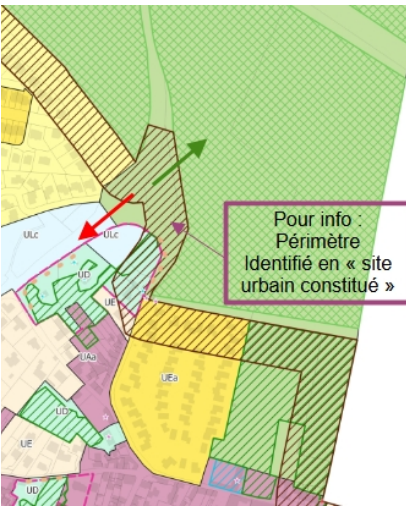
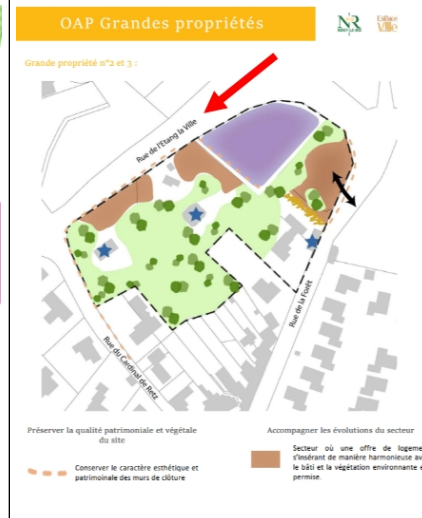
<p>La première concerne le positionnement de la lisière de protection des 50 m entourant les massifs de plus de 100 hectares sur le plan de zonage du PLU. Alors qu'elle devrait suivre le contour du massif forestier de la forêt de Marly, elle coupe le massif forestier avant de suivre les délimitations du territoire communal. Sauf justification, cette erreur est à corriger.</p>	 <p>Vue aérienne et délimitation de la lisière de 50m</p>	 <p>Extrait du plan de zonage</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La seconde concerne l'identification en « site urbain constitué » de l'intégralité des parcelles ceinturant le rond-point des Chênes.

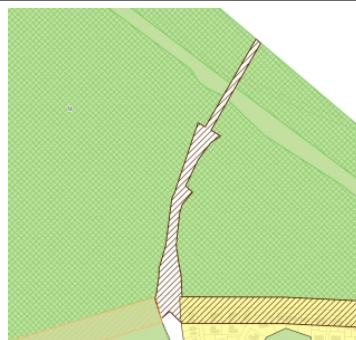
Il revient à la commune de fixer les délimitations du « site urbain constitué » puis de justifier ses choix dans le rapport de présentation.

Néanmoins, l'espace au Nord-Est du rond-point étant peu ou pas construits, leur état les classe hors du site urbain constitué (**flèche verte**).

Tandis que les espaces situés au Sud-Ouest du rond-point – dont ceux couverts par l'OAP n°2 et 3 Grandes propriétés – peuvent être identifiés comme faisant partie du « site urbain constitué », pour autant qu'une justification appropriée est apportée dans le rapport de présentation (**flèche rouge**).

	 <p>Pour info : Périmètre Identifié en « site urbain constitué »</p>	 <p>OAP Grandes propriétés</p> <p>Grandes propriétés n°2 et 3 :</p> <p>Préserver la qualité patrimoniale et végétale du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Conserv. le caractère esthétique et patrimonial des murs de clôture</li> <li>Accompagner les évolutions du secteur du site :</li> <li>Secteur où une offre de logement s'intègre de manière harmonieuse avec le bâti et la végétation environnante est permise.</li> </ul>
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La troisième erreur concerne l'identification en « site urbain constitué » (SUC) d'une partie de la voie ferrée traversant la forêt de Marly, au Nord de la commune. Une identification à cet endroit-là, en-SUC ou hors-SUC, n'ayant pas beaucoup de sens, il vous est proposé de supprimer toute identification, puis de matérialiser cette voie ferrée sur un fond blanc.



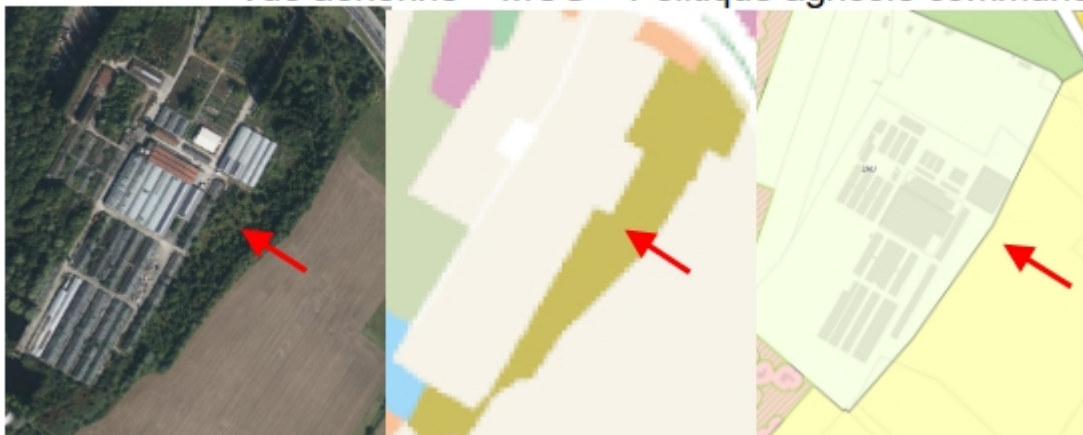
### Sur la protection des autres espaces forestiers

De petits espaces forestiers émaillent le territoire communal.

Afin d'assurer leur pérennité, il est recommandé de les protéger au titre des espaces boisés classés (EBC) (L.113-1 CU) ou des espaces paysager protégés (L.151-23 CU) sauf si ces classements viennent en contradiction avec d'autres objectifs de protection.

Vous trouverez ci après des représentations graphiques de ces espaces.

### Vue aérienne – MOS – Politique agricole commune



### Vue aérienne – MOS – PAC 2024 - Plan zonage





## Vue aérienne – MOS – PAC 2024 - Plan zonage



Pour information : Il conviendrait que le règlement écrit rappelle l'interdiction de défrichement dans ces zones boisées. Vous trouverez en fin de document un exemple de rédaction à insérer dans les dispositions générales du règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

### 3 - La protection des zones humides (ZH)

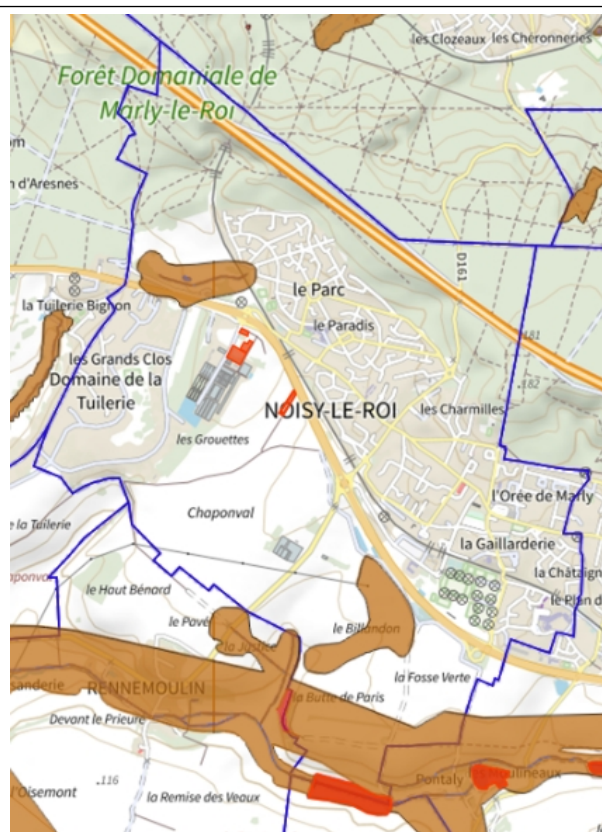
La cartographie disponible (cf carte zones humides) montre que la commune de Noisy-le-Roi possède des zones humides de classe A (zones dont le caractère humide ne présente pas de doute) et B (forte probabilité de présence d'une zone humide). Ces zones humides ont été inventoriées et sont consultables sur la carte des zones humides des Yvelines disponible (voir ci-dessous). Toutefois ces données ne sont pas exhaustives.

Pour information : Carte montrant des secteurs identifiés en zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 :

<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=b64186ca-b30d-4604-ab4d-55e3e97a09bd>

L\_ENVELOPPE\_ALERTE\_ZH\_S\_078

- 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 de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.



Cette thématique appelle trois observations.

- S'agissant du Rapport de présentation, dans le chapitre sur l'État initial de l'environnement (EIE) / Les zones humides (pièce 2.1 page 99/126), la cartographie des zones humides identifiées gagnerait à compléter.

S'agissant du Règlement écrit / Dispositions générales et communes à toutes zones (pièce 5 page 19/174), c'est par erreur qu'il est indiqué que « Le territoire communal n'est concerné que par des zones humides probables ». Comme vu plus haut, il existe quelques zones humides avérées de classe A au sud de la commune. Il conviendrait de compléter ce chapitre.

S'agissant du règlement graphique (le plan de zonage), l'intégralité des zones humides connues (cat.A et B) ne figurant pas sur le plan de zonage, il apparaît nécessaire de corriger cet oubli.

#### **4 - Sur la mise en œuvre des politiques de santé dans la région Île-de-France (ARS)**

Un certain nombre de thématique relative à la santé sont en œuvre sur le territoire.

Elles portent sur :

- la ressource en eau destinée à la consommation humaine ;
- la qualité de l'air ;
- les nuisances sonores ;
- le champ électromagnétique ;
- la lutte contre le saturnisme infantile et l'habitat indigne.

Leur prise en compte par le Plan local d'urbanisme gagnerait à être complétée.

C'est pourquoi, il convient de reprendre les observations du courrier de l'agence régionale de la santé (ARS), jointe en annexe de l'avis de l'État.

## **B - Contenu réglementaire d'un plan local d'urbanisme (PLU)**

Le PLU comporte les cinq pièces rendues obligatoires par le Code de l'urbanisme. Leur contenu est examiné ci après.

### **1 - Le rapport de présentation**

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, la lecture du rapport de présentation conduit aux observations suivantes.

#### **Le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF-E objectif 2040)**

Le conseil régional a adopté le projet de SDRIF-E en séance du 11 septembre 2024, afin de prendre en compte les exigences de la loi du 22 août 2021 visant le « zéro artificialisation nette – ZAN » en 2050.

Après son approbation définitive par décret en Conseil d'État, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.

Compte tenu des délais inhérents à l'approbation de votre document d'urbanisme, il est possible que ce dernier soit approuvé après l'entrée en vigueur du SDRIF-E Objectif 2040.

C'est donc avec bon sens qu'est évoquée la compatibilité du projet avec le Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF-E) dans le rapport de présentation,

Cet examen de la compatibilité du projet avec le SDRIF-E objectif 2040) appelle les observations suivantes.

- La carte du SDRIF-E sur la maîtrise du développement du développement urbain inscrit une pastille « semi-pleine » sur le secteur en extension de Chaponval. En supposant que ces 10 hectares soient utilisés pour un programme de logements d'environ 400 logements, la densité est d'environ 20 logements par hectare.

Or, l'orientation 84 du SDRIF-E adopté, fixe pour les secteurs d'urbanisation préférentielle cartographiés une densité d'au moins 45 logements par hectare.

C'est cette densité qu'il va être nécessaire de rechercher sur ce site.

La réserve sur la consommation d'espaces invitant la ville à limiter la superficie de la zone 2AU à Chaponval devrait permettre à la ville d'avancer sur le respect de la densité évoquée ci avant.

- Le règlement du projet de PLU impose en zone naturelle des clôtures constituées par des grillages d'une hauteur de 2 m maximum (...) (page 139/174).

Or, l'orientation 18 du SDRIF-E adopté, demande que les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages (...).

Les règles sur les clôtures dans le règlement de la zone N sont donc à reprendre dans cet objectif, pour assurer la compatibilité avec le SDRIF-E.

### **1.2. Sur le diagnostic**

#### **Patrimoine**

Il convient d'ajouter au diagnostic les informations suivantes :

- la moitié SUD de la commune est en site classé,
- toute la commune est au sein du périmètre du site UNESCO de Versailles.

#### **Stationnement (page 48/126)**

L'article L.151-4 du CU, indique la nécessité de faire figurer dans le rapport de présentation un inventaire des places de stationnement.

En l'espèce, cette information étant manquante, il convient de compléter le diagnostic en ce sens.

#### **Passages à niveau (page 49/126)**

L'article L.1214-38 du Code des transports indique la nécessité de faire figurer dans le rapport de présentation une analyse des flux de circulation prévisible appelés à franchir les passages à niveau.

En l'espèce, cette information étant manquante, il convient de compléter le diagnostic en ce sens, concernant le passage à niveau pour piétons, situé au croisement de la rue de la fosse verte et du chemin de l'érable.

#### **Les habitants (page 70/126)**

Ce chapitre comporte deux graphiques indicatifs de la population de Noisy.

Cependant, ils utilisent des chiffres qui ne semblent pas identiques d'un graphique à l'autre.

### **1.3. Sur l'État initial de l'environnement (EIE)**

#### **La biodiversité**

Il convient de compléter l'EIE avec les informations suivantes :

- au niveau de l'OAP Montgolfière, le site GéoNat a relevé la présence d'espèces protégées (chiroptères, avifaune).

#### **Assainissement des eaux usées et des eaux potables (page 120-121)**

- (Page 120 :) Concernant l'eau potable, la 1ère phrase est à reprendre : Noisy le roi a transféré sa compétence « eau potable » à Aquavesc (maître d'ouvrage) et Aquavesc a délégué (ou concédé) la gestion du réseau d'eau potable à la SEOP.

Cette correction concerne également le dossier d'Évaluation environnementale (page 67).

- (Page 121 :) Il nous apparaît que ce paragraphe est à corriger comme suit : 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).

Cette correction concerne également le dossier d'Évaluation environnementale (page 15).

Les deux corrections précédentes sont aussi à reprendre dans l'annexe sanitaire (page 45).

### **1.4. Sur la justification des choix retenus**

#### **La prise en compte des documents supra-communaux**

Dans le paragraphe traitant du SAGE de la Mauldre (pièce 2,2 page 22), c'est par erreur qu'il est fait mention du SAGE Orge-Yvette à la place du SAGE de la Mauldre.

Dans le chapitre sur le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) (page 25/98), il y a une erreur à corriger.

Dans le tableau sur la production de logements sociaux, la CA Communauté Paris-Saclay est mentionnée au lieu de la CA Versailles Grand Parc.

A contrario, le chiffre de l'objectif préférentiel de production de logement est exact.

### **1.5. Sur l'Évaluation environnementale**

Le plan local d'urbanisme est soumis à évaluation environnementale.

Cependant, l'avis de l'autorité environnementale n'a pas encore été rendu.

Il sera à annexer au projet de PLU arrêté avant le déclenchement de l'enquête publique.

Autres remarques :

- (Page 36 et suivantes :) Le dossier comporte une analyse de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) mais elle ne concerne que les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielle. La démonstration de l'application de cette séquence ERC au reste du document n'est pas faite.

- (Pages 36-39) : Le tableau d'analyse éviter/réduire/compenser (ERC) de l'OAP Montgolfier est manquant.

- (page 40) Le dossier d'EE mentionne une OAP « Entrée de ville Sud-Est », mais elle ne figure pas dans le dossier du PLU

- (Page 64 :) Concernant la ZNIEFF, la commune de « Bellancourt-sur-Essonne » est mentionnée en lieu et place de Noisy-le-Roi.

## **2 - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Il convient que le contenu du PADD réponde aux prescriptions de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.

Cependant, il ne comporte pas d'orientations générales sur les réseaux d'énergie ainsi que le développement des communications numériques.

Et, comme indiqué précédemment dans le chapitre sur les « réserves », les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont à reprendre.

Pour terminer, il est recommandé d'ajouter dans le PADD l'orientation suivante : **« Préserver et mettre en valeur les plans d'eau, bassins et zones humides de la commune ».**

### 3 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) appelle les observations suivantes.

#### 3.1. Sur les OAP Sectorielles et thématiques

(Page 5/45 :) S'agissant de la page de présentation « 3 OAP SECTORIELLES & 2 OAP THÉMATIQUES », il est recommandé de ne représenter sur cette page que les OAP sectorielles, puis de la déplacer dans le chapitre dédié aux OAP sectorielles.

#### 3.2. Sur les OAP thématiques

##### 3.2.1 S'agissant de l'OAP Qualité de l'habitat

- (Page 44 :) Dans le chapitre « 7. La qualité de l'habitat », il peut être utile de préciser qu'il s'agit de critères minimums du dispositif d'investissement Pinel+.

Pour information : De manière générale, cette OAP est complète et détaillée.

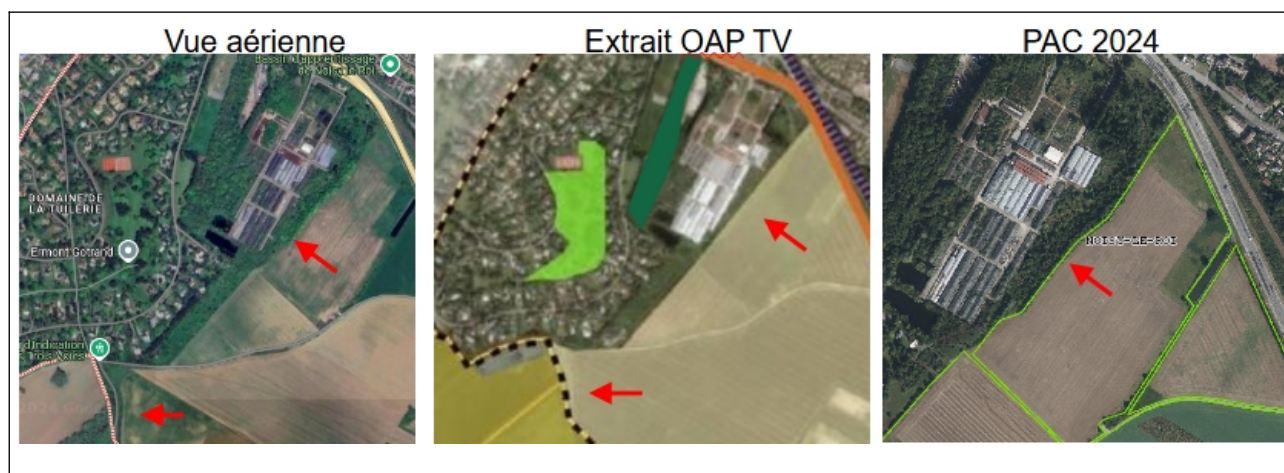
##### 3.2.2 Sur l'OAP « Trame verte et bleue » (TVB)

- S'agissant de l'orientation n°1 : Préserver et maintenir les espaces naturels et agricoles

Cette orientation a pour objectif de préserver et de maintenir les espaces naturels de Noisy-le-Roi.

Cependant, tous les espaces boisés situés en bordure de la plaine agricole ne sont pas signalés et protégés.

Il semblerait donc opportun de compléter l'OAP TVB, notamment sur les boisements situés sur la pente qui longe le quartier de la Tuilerie et la pépinière de Chaponval.



Cette orientation ne met pas en avant les six mares, bassins, plans d'eau existants sur le territoire, qui gagneraient à être protégés.

Enfin, elle mentionne une mosaïque agricole (prairie et culture) à développer, dont le contenu interroge. Il conviendrait de préciser ses objectifs et sa nature.



Vue aérienne – Plans d'eau



OAP TVB – Mosaïque agricole

Pour information, la parcelle agricole prévue pour le projet de mosaïque agricole étant cultivée et déclarée à la Politique agricole commune (PAC) par la SCEA La Ferme de Gally, il est recommandé que la commune associe l'exploitant en place.

C'est pourquoi, il nous apparaît que cette orientation pourrait être reprise et complétée sur ces points.



## 4 - Le règlement

Le règlement écrit et graphique du PLU appelle les observations suivantes :

### 4.1. Les dispositions générales et communes en toutes zones du règlement

#### Interdiction de défrichement

Il conviendrait que le règlement écrit rappelle l'interdiction de défrichement dans ces zones boisées.

À cet effet, vous trouverez dans le chapitre « PRÉCISIONS DE RÉDACTION » des informations sur la bonne prise en compte de cette thématique, et plus globalement sur le traitement des espaces boisés.

Pour rappel, d'après le Code forestier (L.341-2), le classement en EBC n'empêche pas les coupes qui concernent la création ou la restauration de milieux associés et intégrés au milieu forestier sur de faibles surfaces (clairière, zone humide ou prairie). (Instruction technique ministérielle sur les règles applicables en matière de défrichement du 29 août 2017).

#### Protection et entretien des cours d'eau

Il conviendrait que le règlement écrit rappelle les règles relatives à la protection et à l'entretien des cours d'eau.

À cet effet, vous trouverez dans le chapitre « PRÉCISIONS DE RÉDACTION » des informations sur la bonne prise en compte de cette thématique.

#### Règle relatives à l'assainissement / Eaux pluviales (page 31/174)

Il est approprié que le principe de gestion des eaux pluviales du « zéro rejet pluvial » dans les réseaux soit rappelé dans ce chapitre, ainsi que la nécessité d'infiltrer sur l'unité foncière quand cela est possible. De même, il est opportun d'indiquer qu'en cas d'impossibilité technique, le débit de fuite dirigé vers l'exutoire est de 1L/s/ha. D'ailleurs, ces règles sont identiques dans les règlements respectifs du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre ainsi que du SAGE de la Mauldre.

Cependant, c'est par erreur que ce chapitre mentionne le SAGE de la Bièvre, le territoire de la commune étant intégralement couvert par le règlement du SAGE de la Mauldre.

#### Stationnement (page 34/174)

Dans le chapitre sur le nombre de place de stationnement, pour les habitations, il est rappelé que :

- En application de l'article L.151-35 du CU, pour les logements financés par des prêts aidés par l'État, les logements locatifs intermédiaires (...), les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (...), les résidences universitaires (...) mentionnés aux 1° à 3° de L.151-34 du CU, dans le périmètre de 500 m autour de la gare, le règlement du PLU ne peut exiger la réalisation de plus de 0,5 place par logement. En dehors du périmètre de 500 m autour des gares, le règlement du PLU ne peut exiger la réalisation de plus de 1 place par logement.

Or, le projet de règlement fixe un nombre « minimum » de place de stationnement pour les logements mentionnés au 1° et 3° L.151-34 du CU.

De plus, il est rappelé que :

- En application de l'article L.151-36 du CU, pour les logements autres que ceux mentionnés aux 1° à 3° de L.151-34 du CU et situés à moins de 500 mètres d'une gare (...), le règlement du PLU ne peut exiger la réalisation de plus de 1 place par logement.

Cette règle n'est pas reprise dans le règlement écrit

Les règles de stationnement gagneraient à être reformulées sur ces points.

Et il est recommandé de faire figurer sur le plan de zonage un périmètre indicatif de 500 mètres de rayon autour de la gare du T13.

#### La destination des constructions (cf. L.151-9 à 16 du CU) (page 35/174)

Dans le chapitre sur les dispositions communes à toutes les destinations de constructions (page 35/174), il est recommandé de rappeler que le changement de destination n'est pas autorisé en zones naturelle (N) et agricole (A).

## 4.2. Sur le règlement de la zone urbaine (U)

### Secteurs UFa et UFb – lotissements de Bignon et de la Tuilerie

La zone UF et les sous-secteurs UFa / UFb ont la particularité de se trouver à l'intérieur du site classé de la plaine de Versailles.


Dans ces sous-secteurs, en cas de changement de destination des bâtis existants ou de transformations de garages en habitation, Il convient de veiller à ce que les sols soient préservés au maximum de toute artificialisation (nouveaux stationnements, garages, etc.).

Il conviendrait de revoir l'ensemble des règles écrites de ces secteurs UFa et UFb en ce sens.

## 4.3. Sur le règlement de la zone agricole (A)

Le règlement écrit et graphique de la zone agricole appelle les observations suivantes :

### Le règlement graphique

<p>- S'agissant du classement de parcelles naturelles en zone agricole</p> <p>Le projet de règlement graphique classe des parcelles naturelles en zone agricole (A) (voir cartes ci-dessous). Leur caractère naturel est confirmé par le Mode d'occupation des sols (MOS) qui est l'outil de référence.</p> <p>C'est pourquoi, il conviendrait de reclasser ces parcelles en zone naturelle (N), conformément à leur vocation.</p> <p>Vous trouverez ci après des représentations graphiques des espaces (en vert foncé) dont le classement gènerait à être repris.</p>	 <p><i>Vue aérienne</i></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>- S'agissant des jardins partagés : Le projet de PLU délimite en zone agricole (A) un secteur dédié aux jardins partagés. Le règlement autorise dans ce périmètre « la restauration et l'aménagement des locaux existants à destination de locaux de stockage en lien avec la présence sur site de jardins partagés ». Pour faciliter les instructions, il est recommandé de classer ce site dans un sous-secteur (par exemple Aj) autorisant spécifiquement les constructions liées à la gestion et à l'entretien des jardins.</p>	 <p><i>Vue aérienne</i></p>  <p><i>Extrait du plan de zonage</i></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Le règlement écrit de la zone A

- Le projet de règlement écrit autorise le logement et l'hébergement.

En application de l'article R.151-23 du CU, peuvent être autorisées en zone agricole (A) les constructions et installations **nécessaires** à l'exploitation agricole.

Aussi, il convient de reprendre le règlement et d'y préciser clairement que, pour le **logement et l'hébergement**, les **constructions et installations sont autorisées sous la condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole**.

Par ailleurs, un encadrement insuffisant de la création de logements est susceptible d'engendrer une dispersion des constructions dans la zone agricole.

C'est pourquoi, il apparaît nécessaire de rappeler que le logement est autorisé sous la condition particulière :

- de son caractère indispensable au regard de l'activité agricole ;

Et, il pourra être complété par les conditions suivantes :

- de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son lieu d'exploitation ;
- d'être en continuité des constructions agricoles ;
- et dans la limite de 1 logement de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation agricole.

- Le projet de règlement écrit autorise les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation.

Conformément à l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme sus-mentionné, il convient d'ajouter textuellement que les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées sous la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

C'est pourquoi, cette absence de réglementation étant susceptible de susciter des abus, vous êtes invité à fixer des limites chiffrées aux extensions et aux annexes.

Pour vous y aider, vous trouverez ci après le tableau présentant l'analyse du règlement des zones A, sur les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existant, au regard de la doctrine d'examen simplifiée de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) (jointe en annexe).

- Le projet de règlement autorise l'extension des habitations et la création d'annexes aux habitations.

Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation sont à préciser.

Cependant, l'extension des habitations et la création d'annexes ne sont pas réglementées en zone agricole.

	Extension et annexes en zone agricole (A)		
	Critère	Conditions auxquelles la CDPENAF rend un avis favorable	Projet de règlement de PLU En zone agricole (A)
Extensions	Surface de l'habitation initiale:	60m <sup>2</sup> minimum	Non réglementée
	Surface totale de plancher après travaux:	≤200m <sup>2</sup> (existant + extension)	Non réglementée
	Zone d'implantation en extension:	Accolée à l'existant	Accolée à l'existant
	Conditions de hauteur:	2 moyens: - Alignement sur l'habitation existante - Point le plus bas	Mêmes règles que pour une habitation (7mètres à l'égout de toit et 10mètres au faitage)
	Conditions d'emprise, de densité:	Surface construite maximum = ≤30% de l'emprise au sol initiale	Emprise initiale augmentée de 25 % maximum
Annexes	Nombre d'annexes autorisées par construction (hors-TECAL):	Une seule annexe autorisée par construction existante	Non réglementée
	Distance maximum par rapport au bâtiment principal:	Inférieure à 20 mètres	Supérieur à environ 3,5mètres
	Hauteur maximale:	≤3,50 mètres à l'égout de toit et sur un seul niveau	Non réglementée
	Surface d'emprise au sol maximum:	Limitée à +50m <sup>2</sup>	Non réglementée

- Le projet de règlement écrit autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Conformément à l'article L.151-11 I du Code de l'urbanisme, il convient d'ajouter textuellement que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées sous la condition 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.

#### 4.4. Sur le règlement de la zone naturelle (N)

Le règlement écrit et graphique de la zone naturelle appelle les observations suivantes :

##### Le règlement écrit de la zone N

- Le projet de règlement écrit n'autorise pas les activités agricoles et forestières.

Cependant, ce choix peut causer des difficultés aux activités de gestion forestière liées à la forêt de Marly.

C'est pourquoi, il est recommandé d'autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

- Le projet de règlement écrit autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Conformément à l'article L.151-11 I du Code de l'urbanisme, il convient d'ajouter textuellement que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées sous la condition 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.

#### **4.5. Sur la création d'un STECAL**

En application de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N), au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

Les secteurs de STECAL appellent les observations suivantes.

En l'espèce, le projet de PLU identifie un secteur comme STECAL, indicé Ng\*, permettant la réalisation des équipements nécessaires à l'activité du golf.

Cependant, ce STECAL est en partie délimité sur le périmètre d'une zone humide potentielle.

Aussi, il conviendrait :

- de rappeler qu'avant toute construction, une étude de délimitation et de caractérisation de zones humides doit être réalisée, selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement ;
- de construire de préférence hors de la zone humide.

Par ailleurs, le périmètre du STECAL représentant environ 1,3 hectares et l'emprise au sol du projet 5 % de cette superficie, soit environ 650 m<sup>2</sup>, il est recommandé :

- de réduire autant que possible le périmètre du STECAL, à la portion nécessaire au projet ;
- de délimiter le périmètre du STECAL hors du périmètre de la zone humide.

#### **4.6. Sur la partie « Annexe du règlement »**

- (Page 173:) Le schéma des lucarnes semble être une redite de celui figurant à la page 154.

#### **4.7. Sur les emplacements réservés (ER)**

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les emplacements réservés sont des zones spéciales susceptibles d'être délimitées dans les PLU. Elles sont prévues pour accueillir la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'intérêt général.

En l'espèce, l'emplacement réservé (ER) appelle les remarques suivantes :

- la numérotation de l'emplacement réservé ne figure pas sur le plan de zonage ;
- la superficie de l'emplacement réservé est manquante.

C'est pourquoi, il conviendrait de compléter le règlement en ce sens.

#### **4.8. Sur le règlement graphique des zones U, AU, A et N (plan de zonage)**

IL conviendrait de compléter le plan de zonage sur les points suivants.

Les remarques ci après complètent les observations précédentes.

Les informations et éléments suivants, gagneraient à être représentées graphiquement, en les complétant par une réglementation particulière dans le règlement écrit :

- les plans d'eau, bassins, mares et mouillères connus.

La légende est à compléter quant aux :

- secteurs ULs, Ng et Ng\* ;
- éléments et bâtiments remarquables (identifiés par des étoiles bleu ciel et violette).

Autres remarques :

- L'utilité d'un double pastillage (étoiles bleu ciel et violette) ainsi que les conséquences réglementaires associées, interrogent. Si ce pastillage correspond au patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, il conviendrait de le préciser en légende du document graphique.
- La bichromie du pastillage étoilé pourrait également être simplifiée afin de ne conserver qu'une seule couleur pour matérialiser les éléments de patrimoine bâti repérés (bleu, mauve ou autre couleur au choix).
- Il conviendrait d'identifier clairement la légende dédiée à l'ensemble des éléments remarquables (bâties, murs de clôtures, arbres) au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.

Pour information : Vous trouverez ci joint une cartographie des espaces boisés non représentés sur le plan de zonage du PLU (DDT-78).

## 5 - Les annexes

### 5.1. Les Servitudes d'utilité publique (SUP) (pièce 71)

Les PLU comportent en annexe, s'il y a lieu, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État (L.151-43 du Code de l'urbanisme).

Mises en œuvre par les Services de l'État, les servitudes d'utilité publique s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il y a obligation pour le PLU de les respecter.

Le nombre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire communal ayant évolué depuis la transmission du porter-à-connaissance réglementaire, la liste et le plan des SUP du PLU sont à actualiser.

#### Sur le contenu de l'annexe, consacrée aux servitudes d'utilité publique :

Sont à remplacer dans l'annexe consacrée aux SUP :

- La liste des servitudes d'utilité publique applicables au territoire ;
- les fiches marquantes décrivant les fondements juridiques de chaque catégorie de SUP.

Sont à rajouter dans l'annexe les SUP et leurs fiches descriptives suivantes :

- (A4) Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif aux cours d'eau non navigables ni flottables des Yvelines ;
- (A4) Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif à la police des cours d'eau et au captage des sources ;
- (AC1) Docs « Domaine de Versailles et de Trianon » - Classement monument historique du 15/10/1964.
- (AC2) Docs (ensemble formé par la plaine de Versailles) - Classement monument historique du 07/07/2000.
- (T7) fiche sur la servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières ;
- (T7) Fiche sur les modalités d'application de la servitude d'utilité publique T7.

Sont à rajouter à titre d'information dans l'annexe consacrée aux SUP :

- fiche sur la nomenclature des servitudes d'utilité publique (SUP) ;
- (A4) fiche descriptive des servitudes d'utilité publique A4 sur les cours d'eau non domaniaux ;
- (Ierp) plaquette sur la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de matières dangereuses AMARIS.

Pour information, les fiches SUP décrivant les fondements juridiques de chaque catégorie de SUP, ainsi que le processus de leur numérisation sont téléchargeables à l'adresse suivante :

<https://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fiches-sup-validees-r1065.html>

#### Sur le contenu du plan des servitudes d'utilité publique :

- S'agissant du château de Noisy :

Les façades et toitures du château et de ses communs sont inscrites par arrêté du 6 octobre 1981.

Or sur le plan des SUP, seul le château est marqué de l'étoile rose identifiant le patrimoine monumental.

Il convient de faire figurer la même légende sur les communs du château, et d'adapter le rayon des abords du monument historique qui est à considérer dans son ensemble (château + communs + porte Criton), en se référant à l'Atlas des patrimoines.

## **5.2. Les éléments (hors servitudes d'utilité publique) devant être annexés à un PLU**

Les annexes comprennent, s'il y a lieu, les éléments énumérés par les articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'urbanisme.

En l'espèce, il convient de compléter votre projet de PLU avec les éléments suivants :

- la délibération du conseil municipal instaurant un nouveau droit de préemption urbain (DPU) sur le territoire communal ;
- Arrêté préfectoral du 02/05/2000 zone risque exposition plomb - Totalité département Yvelines.

## **5.3. Les annexes sanitaires (pièce 7.2)**

- Les plans des réseaux d'eaux usées (EU) et d'eaux pluviales (EP) (documents 4 et 5) sont un peu anciens (2014). Ils nécessiteraient d'être mis à jour. De plus, le nom du délégataire est à changer.
- Les plans du réseau d'eau potable étant absents, il convient de les rajouter.

## **5.4. Les annexes informatives (pièce 7.3)**

- la fiche d'identification de la ZNIEFF n°110001361 de type 2 « Forêt de Marly est à faire figurer dans les annexes informatives.

- Une plaquette régionale « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France » datant d'octobre 2007 est jointe en annexe informative.

Il est recommandé de la remplacer par la plaquette nationale d'information de juin 2021, intitulée « Construire en terrain argileux ».

Elle est disponible à l'adresse suivante :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Construire%20en%20terrain%20argileux%2C%20la%20r%C3%A9glementation%20et%20bonnes%20pratiques.pdf>

- Il est nécessaire à la commune de (re-)délibérer sur le droit de préemption urbain dans le cadre de leur nouveau PLU (afin que le DPU couvrent les nouvelles zones urbaines et/ou à urbaniser délimitées).

Cette délibération pourra être prise le jour de la date d'approbation du PLU et immédiatement annexée au document d'urbanisme.

## PRÉCISIONS DE RÉDACTION

### 1 - Observations transversales au PLU

#### 1.1. Le site de Chaponval

Comme est indiqué dans le document, le site de Chaponval est porteur d'une attention particulière de la part de la commune et fait l'objet de réflexion.

Cet ancien site horticole d'environ 22,5 hectares est aujourd'hui essentiellement une friche dont une partie du sol est artificialisée.

Le projet sur le site de Chaponval interroge.

Le projet en cours de réflexion pour la construction de logements sur ce site est à soutenir, mais historiquement ce site comporte une pépinière.

Aussi, la commune est encouragée à intégrer au projet une dimension agricole, en lien avec la vocation historique du site.

D'autre part, il est recommandé de reprendre le document d'urbanisme à la lecture des observations de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Yvelines (UDAP).

Notamment, il peut être mis en avant dans le « diagnostic » (pièce 2.1 page 32/126) que :

- 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.

Ainsi, pour tout projet d'aménagement de ce secteur il convient de prévoir l'élaboration d'une phase de diagnostic comprenant de façon non exhaustive :

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

Enfin, il peut être utile de modérer la « quasi-inconstructibilité » de la zone 2AU (page 141 du règlement écrit).

Cette zone 2AU a un caractère temporaire et va évoluer réglementairement afin de faciliter la mise en œuvre d'une nouvelle OAP sur Chaponval.

Dans l'attente de ces évolutions réglementaires, il est recommandé d'autoriser des extensions mineures des bâtis existants et/ou des constructions à caractère réversible, dans le chapitre 2, dédié aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (page 144).

Vous trouverez des informations complémentaires sur ce sujet dans la contribution de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), ci jointe.

#### 1.2. Sur le traitement réglementaire du paysage urbain

Il est recommandé de reprendre le document d'urbanisme à la lecture des observations de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Yvelines (UDAP).

Elles portent sur le traitement qualitatif apporté dans le règlement :

- aux piscines - Dispositions générales
- aux Grandes résidences collectives - Zone UC, sous-secteur Uca
- au parking du golf - Zone UL



Et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- OAP sectorielle n°1 – Montgolfier
- OAP thématique n°2 – Qualité de l'habitat

Ces sujets sont développés dans la contribution de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP), ci jointe.

### **1.3. Sur la prise en compte des objectifs nationaux de Transition écologique**

Les thématiques suivantes gagneraient à être développées d'avantage.

#### **1.3.1 Lutte contre le changement climatique (volet atténuation)**

En cette matière, les lois et réglementations suivantes s'appliquent :

- la loi Énergie Climat du 8 novembre 2019,
- la loi Climat et résilience du 22 août 2021,
- la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023,
- la Réglementation environnementale RE2020,
- la loi AGEC qui impose aux collectivités l'obligation du tri à la source des biodéchets pour les ménages début 2024.

Elles déclinent des objectifs nationaux, et notamment :

- la réduction de 49 % des émissions de Gaz à Effet de Serre d'ici 2030 par rapport à 2015, liés à l'exploitation des bâtiments (Stratégie Nationale Bas Carbone)
- l'atteinte de la neutralité carbone en 2050 (loi Énergie Climat de 2019)
- la réduction de 40 % de la consommation d'énergies fossiles – par rapport à 2012 – d'ici 2030 (loi Énergie Climat de 2019).
- la rénovation de l'ensemble du parc immobilier français à un niveau BBC d'ici 2050 (Stratégie Nationale Bas Carbone)
- 33 % d'énergies renouvelables dans la consommation énergétique finale brute (loi Énergie Climat de 2019)

Il est recommandé de rappeler ces lois et ces objectifs nationaux dans le rapport de présentation.

Pour ce qui concerne Noisy-le-Roi, le volet atténuation du changement climatique n'a pas été traité.

Le PLU gagnerait à être complété a minima par un bilan des émissions de GES enregistrées sur le territoire.

Cette analyse ne permet pas de définir une trajectoire de réduction de GES, en accord avec les objectifs évoqués par le PCAET à l'échelle intercommunale et par la feuille de route SNBC à l'échelle nationale.

#### **1.3.2 Économie circulaire**

L'économie circulaire est une thématique qui gagnerait à être développée dans ce PLU, notamment concernant l'enjeu des déchets du BTP.

#### **1.3.3 Efficacité énergétique**

##### **Observations :**

Le règlement du PLU de Noisy-le-Roi, complété par les OAP thématique et sectorielles, prend bien en compte la performance énergétique des bâtiments et le confort thermique en été. Il peut néanmoins être encore plus ambitieux.

##### **Pistes d'amélioration :**

Les améliorations suivantes pourraient être apportées en faveur de la performance énergétique et environnementale des constructions :

- En faveur de l'isolation par l'extérieur, le règlement peut étendre l'autorisation de dépassement des règles d'implantation jusqu'à 30 cm comme l'autorise le Code de l'urbanisme (art. R.152-4 à 9).

- Le règlement n'autorise l'isolation par l'extérieur qu'à la condition de conserver ou reproduire à l'identique l'ensemble des détails de façade et de modénature (chaînage d'angle ou encadrement des ouvertures, faïence, pierres de parement...). Cette disposition peut fortement limiter le recours à l'isolation par l'extérieur pour les bâtiments existants.

- Le règlement peut étendre les dérogations aux règles d'emprise, de gabarit et de hauteur maximale à toutes les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, au-delà de la seule isolation par l'extérieur conformément aux articles L.151-28 et L.151-29 du Code de l'urbanisme.

- Au-delà de la recommandation générale encourageant à la recherche d'une performance énergétique des constructions et de l'autorisation de végétalisation des toitures, le règlement ou les OAP peuvent imposer dans certains secteurs, comme l'autorise l'article L.151-21 du Code de l'urbanisme, des niveaux de performances énergétiques renforcées plus ambitieuses que la réglementation en vigueur.

- Concernant les pentes de toiture des constructions principales, le règlement du PLU impose une pente comprise entre 45° et 50°. Il est souhaitable d'autoriser des pentes inférieures à 30° au moins pour les architectures respectant des critères de haute qualité environnementale car cela permet d'implanter des panneaux solaires avec un meilleur rendement.

- Concernant la zone UMo (secteur Montgolfier), le règlement comporte un paragraphe « performance énergétique et environnementale » visant à rappeler la réglementation RE2020 applicable aux constructions neuves.

Ce paragraphe n'est pas suffisamment précis et peut donner lieu à de mauvaises interprétations.

Il indique en effet que la consommation en énergie primaire maximale doit être inférieure à 100 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Or, en réalité, les exigences sont plus précises et varient selon le type de bâtiment (maison individuelle, logement collectif, bureau,...), sa localisation géographique (modulation). Il serait donc préférable de ne pas citer de chiffre.

Par ailleurs, le rappel de la réglementation peut être fait dans la partie « dispositions générales communes à toutes les zones ».

#### **Les améliorations suivantes peuvent être apportées en faveur du confort d'été :**

- Le règlement peut prévoir des dérogations aux règles de gabarit en cas d'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- Il peut préconiser spécifiquement la végétalisation des pieds de façades afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

### **1.3.4 Énergies renouvelables**

La thématique des énergies renouvelables pourraient être d'avantage développées dans ce projet de PLU, dans la mesure où les orientations concernant le déploiement des énergies renouvelables sur le territoire de la commune dans le PLU restent très générales, et limitées à un principe d'insertion paysagère, sujet à interprétation.

### **1.3.5 Mobilités**

Les mobilités actives et la mobilité décarbonée sont développées dans le PLU.

Mais le covoiturage n'y est pas traité et gagnerait à être développé.

## **2 - Observations sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles**

### **2.1.1 S'agissant de l'OAP de Montgolfier**

- (Toutes pages :) Une suite de schémas explicatifs déclinent les orientations de l'OAP.

Cependant, les images des schémas et leurs légendes sont floues.

C'est pourquoi, il est recommandé de les remplacer par des images nettes afin d'en faciliter la lecture.

- (Page 16 :) Il est mentionné que : « Le recours aux faux parements et aux matériaux d'imitation est proscrit. ».

Faisant suite à cette règle, il peut être utile d'une part, de préciser le type d'architecture qui est attendu (au-delà des matériaux et des teintes de façade) ; d'autre part, d'indiquer si l'architecture pastiche est prohibée ; enfin, de lister les typologies de logement (semi-collectif, collectif).

### 2.1.2 S'agissant de l'OAP Gendarmerie

Les principes d'implantation vont accentuer le front bâti et conserver une porosité vers les logements situés à l'arrière rue André Le Bourblanc (ce qui nous paraît pertinent).

Ils conduisent à deux suggestions :

La parcelle étant presque entièrement artificialisée, il peut être intéressant de préserver un espace de respiration en cœur d'îlot. Il pourrait prendre la forme d'un petit square faisant le lien entre les différents logements alentours.

Dans le cas d'une opération de logements, il peut être pertinent de reprendre le gabarit des bâtiments de logements adjacents (cf. la délimitation en pontillés rouges sur le schéma ci-contre).



### 2.1.3 S'agissant de l'OAP Grandes propriétés

S'agissant de l'OAP Grande propriété n°3 :

L'extension du cimetière est prévue sur une parcelle densément boisée (cf la vue aérienne ci-contre).

Y a-t-il des réflexions en cours pour préserver ce boisement au maximum, par exemple, en faisant un cimetière naturel ?



## 3 - Observations sur le règlement écrit

### 3.1. Sur les « dispositions générales » du règlement

Il est proposé de reprendre le paragraphe suivant dans les « dispositions générales » du règlement.

#### **Réglementation des coupes et des défrichements (PROPOSITION)**

##### **1) En Espace Boisé Classé**

*Tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit (art. L.113-2 du Code de l'urbanisme).*

*Aucun défrichement ne peut donc y être autorisé.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable selon les dispositions de l'art. R.421-23 g du Code de l'urbanisme.*

*Par exception au g de l'article R.421-23, la déclaration préalable n'est pas requise pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts et pour les coupes dans le cadre de la gestion forestière lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé, d'un règlement type de gestion ou d'un programme de coupes et travaux d'un adhérent au Code des bonnes pratiques sylvicoles permettant de présenter des garanties de gestion durable conformément au Code forestier.*

##### **2) En dehors des Espaces Boisés Classés**

*Les défrichements sont soumis à autorisation du Préfet, selon l'article L. 341-3 du Code forestier, dès lors qu'ils concernent des bois de plus d'un hectare ou attenants à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil d'un hectare, fixé par arrêté préfectoral du 10 avril 2003.*

##### **3) Toutes zones**

*Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à autorisation administrative entraîne un défrichement, l'obtention de l'autorisation de défrichement est un préalable à la délivrance de cette autorisation administrative (art. L.341-7 du Code forestier).*

#### **4) Plan simple de gestion (PSG)**

*l'article L 312-1 du Code forestier précise que les bois et forêts des particuliers soit d'une parcelle forestière d'un seul tenant égale ou supérieure à 20 ha (au lieu de 25 ha auparavant), soit d'un ensemble de parcelles forestières égales ou supérieure à 20 ha doivent être gérés conformément à un plan simple de gestion.*

#### **La protection des abords des cours d'eau (PROPOSITION)**

##### **EXEMPLE**

##### **COURS D'EAU :**

*Conformément à l'article L.215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau. De plus, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation, une marge de retrait de 6 mètres entre l'implantation des nouvelles constructions et les berges des cours d'eau, doit être respectée afin de conserver des bandes enherbées ou boisées inconstructibles.*

##### **Entretien et gestion à proximité des cours d'eau :**

*L'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L.215-14 du Code de l'environnement. « [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] »*