



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale  
d'Île-de-France sur le projet de révision du POS de Guiry-en-Vexin  
(95) arrêté le 11 avril 2018 en vue de l'approbation d'un PLU**

n°MRAe 2018-54

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 30 août 2018 dans les locaux de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Guiry-en-Vexin arrêté le 11 avril 2018.

Étaient présents et ont délibéré : Paul Arnould, Marie Deketelaere-Hanna, Jean-Jacques Lafitte, Jean-Paul Le Divenah.

Était également présente : Judith Raoul-Duval (suppléante, sans voix délibérative).

En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Était excusée : Catherine Mir.

\* \*

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Guiry-en-Vexin, le dossier ayant été reçu le 31 mai 2018.

Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, il en a été accusé réception par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter du 31 mai 2018.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 20 juin 2018, et a pris en compte sa réponse en date du 9 juillet 2018.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Judith Raoul-Duval, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

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

**Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la personne publique responsable de la procédure, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.**

**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, la personne publique responsable de la procédure prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter.**

# Avis de la MRAe d'Île-de-France

En application de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, la révision du POS de Guiry-en-Vexin en vue de l'approbation d'un PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n°95-012-2017 du 15 mai 2017. Cette décision était notamment motivée par la possibilité d'impacts sur l'environnement et la santé, en particulier sur le paysage, les milieux naturels, les continuités écologiques et les zones humides, de la construction d'une dizaine de logements<sup>1</sup> en continuité de l'enveloppe urbaine existante, dans trois secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le présent avis, rendu en application de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, porte sur le projet de PLU de Guiry-en-Vexin arrêté par son conseil municipal du 11 avril 2018. Il est émis de façon indépendante de l'avis de l'État prévu à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Compte tenu des différentes dispositions du projet de PLU, en particulier le maintien<sup>2</sup> des sites d'implantation des logements nouveaux, la MRAe a souhaité émettre un avis portant sur les principaux enjeux environnementaux qu'elle identifie. L'évaluation environnementale du projet de PLU et le projet de PLU appellent des observations et des recommandations détaillées ci-dessous.

## 1 Principaux enjeux environnementaux

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux<sup>3</sup> à prendre en compte dans le projet de PLU de Guiry-en-Vexin et dans son évaluation environnementale sont :

- la préservation des milieux naturels et des zones humides, en particulier sur le secteur de l'OAP de la Nourotte 2 ;
- la contribution du PLU de Guiry-en-Vexin, via la densification de l'habitat, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France ;
- la préservation de la richesse paysagère de la commune, qui appartient au parc naturel régional (PNR) et au site inscrit du Vexin français, et qui comporte des éléments bâtis et naturels à valeur patrimoniale, dont le château de Guiry, monument historique classé, à proximité des secteurs des OAP.

## 2 Qualité de l'évaluation environnementale

Le rapport d'évaluation environnementale met en évidence les principaux enjeux environnementaux découlant de l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Le rapport comporte une partie dédiée aux incidences potentielles du PLU sur l'environnement, cependant, celle-ci semble procéder à la description des perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du PLU. Cette partie est suivie d'une présentation des dispositions du PLU répondant à ces incidences potentielles.

Afin de mieux retranscrire la démarche d'évaluation environnementale, il convient de mettre plus

1 18 logements d'après le document relatif aux OAP

2 Par rapport au projet de PLU soumis à l'examen au cas par cas ayant donné lieu à la décision d'obligation de réaliser une évaluation environnementale

3 L'environnement devant être compris au sens de la directive communautaire 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f)

clairement en lumière les incidences positives et négatives du projet de PLU et les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation associées.

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme demande que soient expliqués les choix réalisés, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

Cette analyse est essentielle pour comprendre la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU.

L'évaluation environnementale indique ainsi page 57 qu' « *une réflexion multi-paramètres sur le choix [de localisation] des secteurs d'extension [a été menée en considérant] :*

- *des contraintes qui limitent fortement les possibilités (emprise du château et co-visibilités, emprise des espaces boisés, emprise de la zone d'alerte zones humides, risques au niveau des versants et des anciennes carrières...)* ;
- *une localisation des extensions qui intègre une cohérence urbaine. Le développement projeté se situe à proximité immédiate du cœur de bourg et prend le contre-pied des choix faits par le passé (en extension linéaire le long de la RD 159) ;*
- *une réflexion sur le réinvestissement de terrains pour partie artificialisés. A titre indicatif, 1500 m<sup>2</sup> sont déjà totalement imperméabilisés sur les zones AU [projetées] (près de 20 %) ;*
- *un choix de terrain à bâtir concerté avec les exploitants agricoles et les propriétaires de terrain. Les terrains en extension ne recouvrent pas de potentiel agricole ou agronomique particulier. »*

L'évaluation environnementale du projet de PLU s'est attachée à justifier certaines dispositions du PLU au regard des enjeux environnementaux : le PADD, le zonage, le règlement.

Cependant, les éléments présentés ci-dessus restent de portée générale et méritent d'être précisés concernant le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de l'OAP de la Nourotte 2. Ce secteur se situe en effet dans l'emprise d'une prairie identifiée comme un espace naturel à enjeux par le PNR du Vexin français, ce qu'il a indiqué dans son porter à connaissance (cf. page 26 de la partie 2 du rapport de présentation) et dans un secteur où la présence de zones humides est fortement probable (enveloppe d'alerte de classe 3), élément développé dans la partie 3 du présent avis.

***La MRAe recommande de décrire plus précisément les enjeux environnementaux du secteur de la Nourotte 2 et d'analyser de manière plus approfondie des solutions de substitution au regard des enjeux environnementaux en présence.***

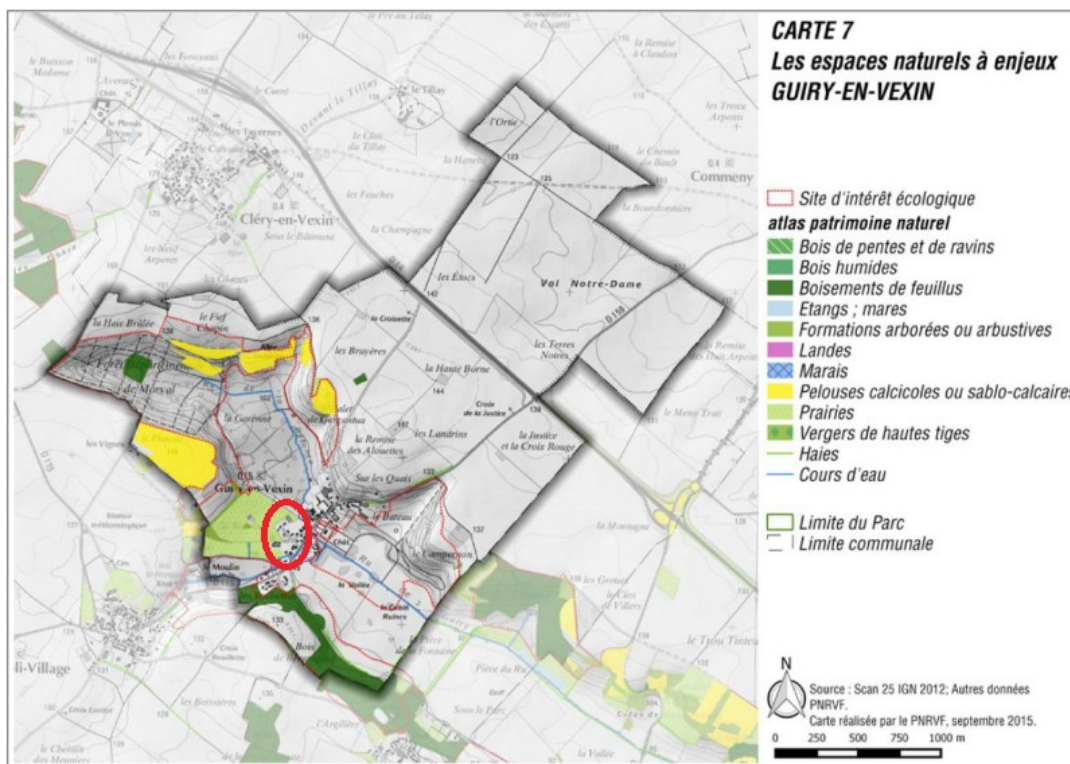


Illustration 1 : Les espaces naturels à enjeux de Guiry en Vexin identifiés par le PNR du Vexin français. Source : Projet de PLU de Guiry-en-Vexin – Etat Initial de l’Environnement – page 26. Le cercle rouge correspond à l’OAP n°2.

### 3 Analyse de la prise en compte de l’environnement dans le projet arrêté de plan local d’urbanisme

#### 3.1 Consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France

Une augmentation démographique de 30 habitants est attendue à l’horizon 2030. Le projet de PLU vise à permettre le développement urbain par le comblement des dents creuses et par l’ouverture à l’urbanisation de deux secteurs, en continuité de la trame bâtie existante. Le PADD affiche un objectif de réalisation d’une dizaine de logement (page 6 du PADD), tandis que le rapport de présentation évoque la réalisation de 18 logements (page 11 de la partie 3 du rapport). Il convient de préciser ce qui justifie cet écart.

Le projet de PLU prévoit ainsi la réalisation de 9 logements dans deux secteurs d’extension urbaine (OAP 1 « terrain de tennis » et OAP 2 « secteur de la Nourotte 2 »), ainsi que 4 logements dans le cadre de la mutation d’une ferme (OAP 3 « rue du lavoir »).

Enfin, le rapport de présentation précise que seuls 3 logements sont réalisables par comblement des dents creuses (page 10 de la partie 3 du rapport de présentation). Il est toutefois attendu des précisions sur le calcul du potentiel de densification en justifiant le choix des parcelles pouvant faire l’objet d’une densification et en motivant le choix du coefficient de rétention appliqué.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), avec lequel le PLU doit être compatible, limite la consommation d’espaces non encore urbanisés à 5 % de la surface de l’espace urbanisé de référence en 2013 (quelques 14 hectares selon le rapport de présentation), soit environ 0,7 hectare. La partie 3 du rapport de présentation précise page 11 que la consommation d’espaces

agricoles ou naturels du projet de PLU s'élève à 0,4 hectare et correspond à l'extension urbaine sur le site de la Nourotte.

Or, plusieurs parcelles non bâties en 2013 situées en dehors de la partie actuellement urbanisée ont été intégrées à la zone U dans le projet de plan de zonage, sans que ces parcelles n'aient été comptabilisées dans le calcul de la consommation d'espace, ce qu'il convient de rectifier.

À titre d'exemple, le diagnostic mentionne page 46 un projet de logements en cours de réalisation entre le bourg et le lotissement « les Rochettes » (parcelles 705 à 709 correspondant à un secteur classé en zone 1NA au POS). Ce secteur est classé en zone U dans le projet de PLU. Il convient d'intégrer l'extension urbaine correspondante (environ 0,6 ha) au calcul des surfaces consommées par le projet de PLU. Il convient en outre d'intégrer ces logements au calcul des logements réalisés depuis l'entrée en vigueur du SDRIF.

**La MRAe recommande d'analyser plus précisément et en prenant en compte l'ensemble des logements réalisés depuis 2013 ou projetés et des surfaces ouvertes à l'urbanisation, l'articulation du projet de PLU avec :**

- **la charte du parc naturel régional (PNR) du Vexin français, s'agissant de l'objectif de limiter l'évolution démographique à 0,75 % par an ;**
- **le schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF), en rectifiant le calcul de la consommation d'espace pour y intégrer l'ensemble des extensions urbaines, et en adaptant le cas échéant le projet de PLU afin de limiter la consommation d'espace, en réponse aux objectifs de la charte du PNR et des orientations réglementaires du SDRIF.**

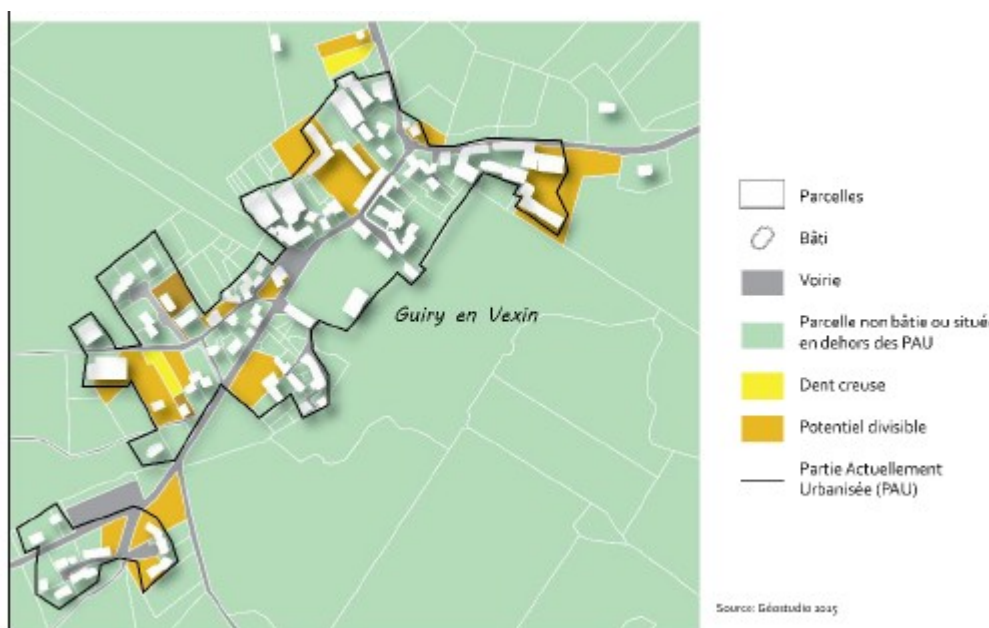


Illustration 2 : potentiel densifiable de la commune.  
Source : Projet de PLU de Guiry-en-Vexin – Diagnostic – page 46



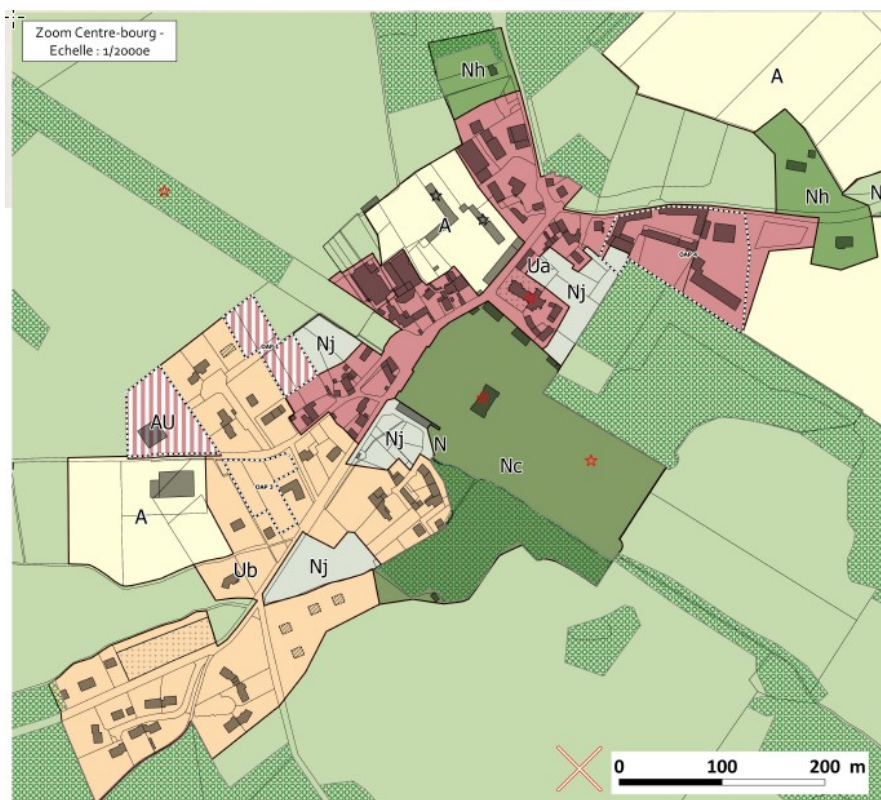


Illustration 3 : Zoom sur le centre bourg du règlement graphique (la zone hachurée correspondant à zone à urbaniser à destination de l'habitat.

Source : Projet de PLU de Guiry-en-Vexin – plan de zonage

Par ailleurs, un zonage Nj couvre des « *espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes, dans une certaine limite, de façon à préserver des espaces de respiration favorables à la biodiversité ordinaire. Certains de ces jardins s'inscrivent aussi en transition entre espaces bâtis (zone U) et zone agricole ou naturelle* ».

Page 38, il est indiqué qu'un travail a été réalisé sur l'identification des espaces de jardins recouvrant un enjeu paysager comme espace végétal de respiration. Il convient de justifier le choix de classer en Nj certains de ces secteurs. En effet, si le zonage Nj peut permettre de maintenir une ceinture verte autour du village, tel que recommandé dans la charte du PNR, le choix de ce zonage doit être mieux justifié, dans les secteurs inclus dans la trame bâtie. Le classement en zone Nj peut en effet être de nature à limiter les possibilités de densification au sein de la trame bâtie.

La densité actuelle des espaces d'habitat est de 5,2 logements à l'hectare d'après la page 27 de la partie 3 du rapport de présentation. Le détail de ce calcul n'est cependant pas donné dans le diagnostic, contrairement à ce qui est indiqué. Par ailleurs, le calcul de la densité des espaces d'habitat projetée à l'horizon 2030 ne semble pas prendre en compte l'ensemble des logements prévus dans le projet de PLU.

Enfin, les calculs des densités des espaces d'habitat des zones d'extension doivent être précisés pour les OAP « terrain de tennis » et « Nourotte 2 », car ils semblent présenter des erreurs. Par exemple, l'OAP « terrain de tennis » annonce la réalisation de 3 logements sur 3 700 m<sup>2</sup> avec un objectif de 15 logements à l'hectare, ce qui paraît surestimé.

**La MRAe recommande de préciser le calcul de la densité des espaces d'habitat pour s'assurer que le projet de PLU rend possible une augmentation de 10 % de cette densité, au**

**travers de ses dispositions. Le cas échéant, le projet de PLU devra être adapté pour garantir l'atteinte de cet objectif du SDRIF, en limitant la consommation d'espace.**

### **3.2 Préservation des milieux naturels et des zones humides**

L'état initial de l'environnement présente les espaces naturels à enjeux identifiés dans le porter à connaissance du PNR du Vexin français. Le secteur des Nourottes au nord-ouest du bourg se situe dans une prairie identifiée par le PNR comme un espace naturel à enjeux (cf. page 26 de l'état initial de l'environnement).

Si l'essentiel de cette prairie est protégé par le projet de PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (cf. plan 2 du règlement graphique), la partie sud-est de la prairie située en continuité de la trame bâtie est ouverte à l'urbanisation (OAP de la Nourotte 2) pour construire 6 logements sur 5 100 m<sup>2</sup>.

La MRAe observe en outre que ce parti pris d'urbaniser une partie de la prairie située sur le secteur de la Nourotte ne paraît pas en cohérence avec l'objectif de protection de la trame verte et bleue et des éléments qui la constituent (en particulier les pelouses, friches calcicoles, prairies et zones humides) mentionné dans le PADD.

***Au vu de l'enjeu écologique de la prairie de la Nourotte mis en avant dans l'état initial de l'environnement, la MRAe recommande de mieux caractériser les milieux naturels en présence sur le secteur de l'OAP de la Nourotte 2, d'en analyser les incidences et de prévoir en conséquence des mesures d'évitement (solution de substitution), de réduction ou de compensation de ces incidences.***

S'agissant des zones humides, l'état initial de l'environnement fait référence à la carte des enveloppes d'alerte relative à la présence de zones humides réalisée par la DRIEE en 2009. Le bourg se retrouve en intégralité dans des enveloppes d'alerte de classes 2 à 3<sup>4</sup>.

L'enjeu correspondant, identifié dans le rapport de présentation (page 11 de la partie 2), est la « protection des secteurs humides à la hauteur de l'enjeu (fonctionnalité) et des alternatives possibles ». Néanmoins aucun inventaire des zones humides n'a été réalisé pour localiser les zones humides et définir leur fonctionnalité.

En particulier, sur les secteurs d'extension urbaine des OAP « terrain de tennis » et « Nourotte 2 », aucun repérage n'a été réalisé, alors que ces secteurs se situent dans une enveloppe d'alerte de classe 3 sur lesquels il existe une forte probabilité de présence de zone humide.

Il est indiqué page 45 de l'évaluation environnementale que : « *sans possibilité d'éviter un développement à l'intérieur de cette « couche d'alerte », le bureau d'études, avec la commune, a cherché à réduire au maximum les incidences potentielles du développement sur les milieux humides. Les choix et leviers réglementaires mis en œuvre sont les suivants :*

- *le choix d'un scénario démographique mesuré et une réflexion sur le potentiel en densification pour éviter au maximum un développement en extension du bourg (cf. partie «*

4 Au sens des enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France \_ cf. <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zoneshumides-en-ile-de-france- a2159.html>

Zones de Classe 2 : zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié :

- zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation)

- zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté

Zones de Classe 3 : zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.



- consommation foncière »)*
- *le choix de terrains en extension déjà en partie artificialisés et ne recouvrant pas de milieux humides fonctionnels. »*

Le rapport conclut à un impact potentiel induit sur l'enveloppe d'alerte de zones humides négligeable.

**Concernant l'éventuelle présence de milieux humides, la MRAe recommande de réaliser un repérage in situ afin d'infirmier ou de confirmer leur présence de zone humide<sup>5</sup> sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.**

Par ailleurs, le règlement graphique (plan n°2) matérialise les enveloppes d'alerte de zones humides prises en compte par le règlement écrit qui prévoit que :

- *« en cas de projet envisagé dans un secteur concerné par l'application d'une enveloppe d'alerte de zone humide, le pétitionnaire est encouragé (sic) à engager des études complémentaires pour déterminer de la présence réelle d'humidité dans le sol. »*
- *« dans les secteurs d'alerte de zones humides, sont interdits les sous-sols et toute construction en excavation du sol. »*
- *« dans les secteurs concernés par une probabilité importante de zone humide, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être compris entre 0,60m et 1,50m au-dessus du terrain naturel avant travaux. »*

Ces dispositions du règlement écrit sont des mesures visant à limiter l'exposition au risque d'inondation par remontée de nappe et non à préserver les zones humides.

La MRAe rappelle que la protection des zones humides, est une obligation pour les PLU, doivent être compatibles avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)<sup>6</sup>. Il convient donc d préciser comment le projet de PLU s'articule avec la disposition D6.86 du SDAGE relative à la protection des zones humides par les documents d'urbanisme.

Enfin, des pelouses calcicoles ont été identifiées par le PNR comme des espaces naturels à enjeux et sont localisées sur la carte présentée page 26 de l'état initial. Un zonage N couvre ces pelouses, ce qui limite les occupations du sol sur ces secteurs. Cependant, il convient pour la MRAe de protéger ces éléments au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, comme le projet de PLU le fait pour une partie de la prairie de la Nourotte également identifiée comme un espace naturel à enjeux.

### **3.3 Préservation du paysage**

L'état initial met en évidence l'intérêt paysager de la prairie de la Nourotte, notamment dû à la topographie permettant la covisibilité l'espace boisé du bourg et des éléments patrimoniaux bâtis comme l'Église et le Château. Ce secteur appartient à une zone d'intérêt paysager prioritaire et dans un secteur de grande diversité écologique et paysagère. (cf carte de la diversité paysagère à Guiry-en-Vexin issue du porter-à-connaissance du PNR du Vexin français et reprise page 35 de la partie 2 du rapport de présentation). Or selon l'état initial (p 40) , un des enjeux à relever au titre du paysage, est de préserver les prairies. Le choix d'ouvrir à l'urbanisation la partie sud-est de la prairie paraît contraire à cet enjeu, d'autant plus que l'évaluation environnementale ne comporte pas d'analyse paysagère plus fine de ce secteur, avec à l'appui des photo-montages permettant

5 La notion de zone humide est définie à l'article L.211-1 du code de l'environnement. La note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides précise cet article. L'arrêté du 24 juin 2008 précise les critères de définition des zones humides.

6 Par leurs différentes caractéristiques, elles jouent en effet un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues. Les milieux humides rendent également divers services en matière d'atténuation du changement climatique et d'adaptation à ses conséquences.

de visualiser l'urbanisation de ce secteur.

***La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des incidences du projet de PLU sur le paysage, sur le secteur de l'OAP de la Nourotte 2.***

#### **4 Information du public**

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de PLU de Guiry-en-Vexin, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Pour l'information complète du public, au-delà de l'obligation réglementaire sus-mentionnée, la MRAe invite également le porteur du PLU à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du PLU envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet de plan local d'urbanisme.