



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas dispensant de la réalisation d'une
évaluation environnementale la mise en compatibilité par
déclaration de projet du plan local d'urbanisme
de Moussy-le-Vieux (77), pour permettre la réhabilitation du
domaine des « Gueules Cassées »,
en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme**

n°MRAe 77-053-2018

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

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

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

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 septembre 2013 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Charles-de-Gaulle approuvé le 3 avril 2007 ;

Vu les arrêtés des 12 mai 2016, 19 décembre 2016, 16 octobre 2017, 17 avril 2018 et 28 juin 2018 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 12 juillet 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 2 mars 2017 sur le même objet ;

Vu la décision du 12 juillet 2018 de l'autorité environnementale du préfet de région dispensant le projet d'ensemble immobilier mixte sur le domaine des « Gueules Cassées », de réaliser une étude d'impact en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Moussy-le-Vieux approuvé le 23 janvier 2017 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Moussy-le-Vieux afin de permettre la réalisation du projet dit de « réhabilitation du domaine des Gueules Cassées », reçue complète le 22 octobre 2018 ;

Vu la délégation de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à son président pour le présent dossier, lors de sa réunion du 8 novembre 2018 ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France et sa réponse en date du 26 novembre 2018 ;

Considérant que la présente procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Moussy-le-Vieux vise à permettre, dans le domaine des « Gueules Cassées », classé en zone UB dans le PLU en vigueur, la réalisation d'un complexe hôtelier (400 chambres et 100 emplois) sur le site du château, ainsi que 120 logements, équipements et services d'intérêt collectif, dont une crèche de 40 berceaux ;

Considérant que la présente procédure vise ainsi à :

- modifier le règlement de la zone UB afin de permettre les aménagements et constructions du complexe hôtelier (nouvelles constructions, stationnements, restauration,...) sur une surface totale d'environ 3,7 hectares ;
- créer une zone UC destinée aux logements, équipements, commerces et services de proximité sur une partie de l'actuelle zone UB, sur une surface d'environ 1,5 hectare ;

- créer deux sous-secteurs NL, l'un sur une partie de la zone UB et l'autre sur une partie de la zone N, afin de permettre la réalisation d'aménagements légers ayant pour objet la mise en valeur du patrimoine dans le respect strict du paysage et de l'environnement ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur du projet de réhabilitation du domaine des « Gueules Cassées » ;
- modifier le PADD pour faire évoluer la vocation médicale du site tout en assurant le respect et la conservation des éléments de patrimoine et de paysage de celui-ci ;
- transformer un espace boisé classé en espace boisé à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, afin de faciliter l'accès du public au secteur NL situé le plus à l'ouest ;

Considérant que le secteur de projet accueillant de nouvelles constructions et aménagements, se situe en continuité urbaine, le long de la route départementale 26 ;

Considérant que le périmètre de la présente procédure de mise en compatibilité est concerné par :

- des enjeux patrimoniaux liés à la présence d'un monument historique classé, l'église Saint-Martin, située à proximité du site, ainsi que du château des « Gueules Cassées » et de ses corps de ferme ;
- le bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle et les dispositions du PEB susvisé, dont la zone D recouvre une partie du site de projet et dans laquelle les nouvelles constructions devront respecter des normes d'isolation acoustique ;
- des enjeux écologiques liés à la présence du parc du domaine des « Gueules Cassées » et des espaces naturels et boisés identifiés dans le SDRIF ;
- un périmètre de protection rapprochée du captage « Moussy le Vieux 3 », dans les secteurs N et NL, dont la procédure d'instauration est en cours et que le PLU devra le cas échéant tenir compte des prescriptions conservatrices associées ;
- la proximité de deux sites potentiellement pollués recensés sur la base de données des anciens sites industriels et activités de services (Basias) situés respectivement à 50 m et à 250 m et qu'il appartient au porteur de projet de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site ;

Considérant que le dossier identifie les principaux enjeux environnementaux et sanitaires du territoire communal à prendre en compte par le projet de mise en compatibilité du PLU ;

Considérant que le projet sera soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ;

Considérant que le projet de complexe hôtelier a pour but de réhabiliter le château et les corps de ferme en conservant et restaurant le bâti existant, et que le projet de mise en compatibilité identifie ces éléments en bâtiments remarquables à protéger, notamment dans le projet de PADD et d'OAP ;

Considérant que le projet d'OAP et de règlement de la zone UB prévoient des dispositions visant à assurer une bonne insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions (aménagements paysagers végétalisés, protection d'alignement d'arbres, limitation des hauteurs, volumes et aspects spécifiques...) ;

Considérant que le parc du domaine est classé en zone naturelle N ou NL et que les boisements bénéficient d'une protection en espaces boisés classés ou espaces boisés à préserver ;

Considérant que les dispositions réglementaires de la présente procédure de mise en compatibilité ne devront pas faire obstacle aux orientations du SDRIF relatives à :

- la limitation de la consommation d'espaces non encore urbanisés, de densité humaine et de densité d'espaces d'habitat ;
- la préservation des espaces naturels et boisés recensés dans la carte de destination du

SDRIF, notamment au niveau du secteur NL situé le plus à l'ouest ;

Considérant que les incidences du projet sur les déplacements et les nuisances associées sont identifiées et que le projet d'OAP comprend la réalisation d'une liaison douce reliant le secteur au centre bourg ainsi que des dispositions spécifiques relatives aux accès au secteur de logements et au secteur hôtelier, afin de limiter les circulations routières sur la partie de la RD26 traversant le bourg (rue de Senlis) ;

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

DÉCIDE

Article 1er :

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de Moussy-le-Vieux, pour permettre la réhabilitation du domaine des « Gueules Cassées », n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU de Moussy-le-Vieux mis en compatibilité est exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme viennent à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jean-Paul Le Divenah', is written over a faint circular stamp.

Jean-Paul Le Divenah

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.