



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**MRAe**

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

**Décision portant obligation de réaliser une évaluation environnementale  
de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Tremblay-en-France (93)  
après examen au cas par cas**

**N° MRAe DKIF-2022-175  
du 27/10/2022**

**La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France**, qui en a délibéré collégalement le 27 octobre 2022, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

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

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

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

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 6 octobre 2020, 11 mars 2021, 20 décembre 2021 et 24 mars 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1<sup>er</sup> décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Tremblay-en-France approuvé le 30 mai 2011 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la modification n° 2 du PLU de Tremblay-en-France, reçue complète le 31 août 2022 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France ;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France et sa réponse en date du 19 septembre 2022 ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France faite le 24 octobre 2022 ;

Sur le rapport de M. Philippe SCHMIT, coordonnateur ;

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme (PLU), telle que présentée dans le dossier de saisine, consiste :

- dans l'OAP « Vieux Pays », sur le sous-secteur de la « Grange aux Dîmes », à supprimer l'emplacement réservé dit de « mixité sociale » n°1, et à programmer des usages d'hébergement, commerces, et équipements (en plus des logements déjà programmés), en vue de réaliser une résidence seniors, une crèche, et une maison médicale ;

- à classer en Uo deux périmètres sis avenue Berger et rue Berlioz, actuellement classés en Up, en vue d'y réaliser trois opérations immobilières totalisant 184 logements (l'opération sis rue Berlioz prévoyant par ailleurs la démolition et la reconstruction de commerces) ;

- sur l'ensemble du territoire communal, à exonérer les équipements scolaires, sportifs, culturels, ou de santé, d'une partie des règles des articles 6, 7, 12 et 13 du règlement écrit, relatives à l'implantation des constructions, à l'aménagement des espaces non bâtis, et à la prise en compte de la biodiversité ;
- à modifier le règlement écrit des zones Uo et Up pour y interdire la réalisation de petits logements ;
- à modifier le règlement écrit de la zone Up afin que les constructions tendent davantage vers la forme pavillonnaire dominante, en termes d'emprise au sol (celle-ci sera limitée à 40% de l'unité foncière), d'implantation (elles devront être implantées en partie à moins de 20 m des voies d'accès), de linéaires de façades (qui n'excéderont pas 15 m de longueur), de conception des clôtures (qui devront être davantage « ajourées ») et des portails (dont la longueur sera limitée à 4 m), et de renforcement des espaces verts ;
- à modifier le règlement écrit des zones Up, Ua et Uo, de manière à ce que chaque nouveau logement construit dispose d'une place de stationnement à moins de 500 m des gares, et d'au moins 1,5 places sur le reste de la zone Up (hors périmètre de 500 m) ;
- à modifier le règlement écrit de la zone Uo, de manière à augmenter les hauteurs bâties maximales au droit de certains axes, et à intégrer davantage le stationnement dans les constructions<sup>1</sup> ;
- à modifier le règlement écrit de la zone Uc (autorisation des saillies en surplomb des voies publiques) ;

Considérant que les opérations sis avenue Berger et rue Berlioz, et l'augmentation des normes de stationnement de la zone Up, pourraient conduire à une augmentation notable du trafic routier à l'échelle du territoire communal, et que ce trafic, ainsi que les pollutions associées, ne sont pas évalués dans le dossier ;

Considérant, en outre, que la compatibilité du projet de PLU modifié avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France n'est, en l'état actuel du dossier, pas démontrée<sup>2</sup> ;

Considérant que la modification de l'OAP « Vieux Pays » conduit à exposer une population nouvelle en zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle, et à modifier l'architecture du site de la « Grange aux Dîmes », située à proximité de l'« Église Saint-Médard » (la grange et l'église sont respectivement inscrite et classée au titre des monuments historiques), et que les incidences correspondantes sur la santé (exposition au bruit aérien notamment de populations sensibles<sup>3</sup>), et sur le patrimoine et sa mise en valeur (intervention sur des monuments historiques ou à proximité), ne sont pas évaluées dans le dossier ;

Considérant que les opérations sis avenue Berger et rue Berlioz prévoient des ensembles bâtis culminant de R+2+C et R+3+C dans des secteurs pavillonnaires, et que les incidences correspondantes (émergences bâties dans le paysage lointain, modification des rapports d'échelle avec l'environnement proche, augmentation locale des déplacements), ainsi que celles liées à l'augmentation des hauteurs bâties le long de certains axes de la zone Uo, ne sont pas suffisamment évaluées dans le dossier ;

Considérant que les opérations sis avenue Berger auront ou pourraient avoir des incidences sur les eaux souterraines (ces incidences étant pour partie évaluées dans le dossier, sans toutefois être suffisamment prises en compte), notamment en cas de pompage de fond de fouille lors de la réalisation des fondations ;

- 1 À partir de 10 places de stationnement créées sur une même unité foncière, l'ensemble de ces places devront être réalisées dans le volume construit du bâtiment et/ou en superstructure.
- 2 Le PDUIF prescrit des normes "plafond" de stationnements destinées aux bureaux, variables selon les territoires et fonction de la proximité avec les transports en commun. Ces règles sont exprimées en surface de plancher (SDP) alors que les règles de la zone UP du projet de PLU modifié, sont rédigées en surface hors œuvre nette (SHON). Par ailleurs, le PLU n'impose pas de règles en matière de stationnement vélo dans l'ensemble des zones du PLU.
- 3 Notamment, le dossier ne justifie pas en quoi l'introduction d'une population nouvelle sur le site de la Grange aux dîmes, rendue possible par le projet de PLU modifié, respecte le principe de « faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances » inscrit aux prescriptions d'urbanisme du PEB.

Considérant que la procédure permet à de futures opérations d'équipements de déroger à des mesures obligatoires d'évitement voire de compensation écologique inscrites aux articles 13 du règlement écrit (y compris en zone NI), et que les incidences correspondantes sur la biodiversité, la disponibilité d'espaces verts urbains pour la population locale, les zones humides, et le ruissellement des eaux pluviales, ne sont pas évaluées ou justifiées dans le dossier (selon lequel, la procédure n'aura « *aucun impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers* ») ;

Considérant que la dérogation susvisée pourrait en outre permettre la création d'équipements scolaires sur des sites potentiellement pollués, et que le dossier ne vérifie pas cette éventualité ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3-1 du code de l'environnement ;

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 modification n° 2 du PLU de Tremblay-en-France est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

### Décide :

#### Article 1er :

La modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Tremblay-en-France, telle que présentée dans le dossier de demande, **est soumise** à évaluation environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU de Tremblay-en-France sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment :

- la description des opérations connues ou envisagées rendues possibles par la procédure, y compris les opérations d'extension de groupes scolaires évoquées p.15 de la notice explicative jointe au dossier et les trois opérations immobilières sis avenue Berger et rue Berlioz ;
- l'évaluation du trafic routier (et des pollutions associées) généré par les opérations susvisées et par l'augmentation des normes de stationnement attribuées aux futurs logements de la zone Up ;
- l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France, notamment au sujet des normes de stationnement automobile des logements et bureaux et les normes de stationnement vélo ;
- l'évaluation des incidences de la modification de l'OAP « Vieux Pays » sur la santé (exposition d'une population nouvelle en zone D du PEB de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle) et sur la préservation et la mise en valeur des monuments historiques localisés sur le site de la « Grange aux Dîmes » et à ses abords (« Église Saint-Médard ») ;

- l'évaluation des incidences (émergences bâties dans le paysage lointain, modification des rapports d'échelle avec l'environnement proche, augmentation locale des déplacements) liées aux opérations sis avenue Berger et rue Berlioz et à l'augmentation des hauteurs bâties le long de certains axes de la zone Uo ;
- l'évaluation des incidences des opérations sis avenue Berger sur les eaux souterraines (notamment en cas de pompage de fond de fouille lors de la réalisation des fondations) ;
- l'évaluation et la justification des incidences (sur la biodiversité, la disponibilité d'espaces verts urbains, les zones humides, et le ruissellement des eaux pluviales) de la dérogation aux règles figurant dans les articles 13 du règlement écrit, accordée aux équipements scolaires, sportifs, culturels, ou de santé ;
- la justification du choix d'accorder cette dérogation à l'ensemble des usages ci-dessus, alors qu'en l'espèce, elle vise à permettre l'extension de groupes scolaires (pas de mention d'autre projet d'équipement dans le dossier) ;
- l'appréciation de l'éventualité que cette dérogation conduise à implanter des équipements scolaires sur des sites pollués, et le cas échéant, l'évaluation et la gestion des risques sanitaires correspondants ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3-1 du code de l'environnement ;

#### Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification n°2 du PLU de Tremblay-en-France peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du PLU de Tremblay-en-France est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de substantielle.

#### Article 3 :

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

**Fait et délibéré en séance le 27/10/2022 où étaient présents :**  
**Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,**  
**Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, .**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
le président

  
**Philippe SCHMIT**

#### Voies et délais de recours

##### 1°) Cas d'une décision soumettant à évaluation environnementale

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

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

**Où adresser votre recours gracieux ?**

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

Monsieur le président de la mission régionale d'Autorité environnementale  
DRIEAT d'Île-de-France

Service connaissance et développement durable

Département évaluation environnementale

12, Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94 307 Vincennes cedex

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

**Où adresser votre recours contentieux ?**

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

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise

2-4 Boulevard de l'Hautil

BP 30 322

95 027 Cergy-Pontoise CEDEX