



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas, portant obligation de réaliser une
évaluation environnementale pour la mise en compatibilité par
déclaration de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de
Crécy-la-Chapelle (77), en application de l'article R.104-28 du
code de l'urbanisme**

n°MRAe 77-013-2017

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 code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, et R.122-1 et suivants ;

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

Vu les arrêtés du 12 mai 2016 et du 19 décembre 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

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

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Crécy-la-Chapelle approuvé le 18 février 2013 ;

Vu la saisine de l'autorité environnementale reçue et considérée complète le 30 janvier 2017, pour examen au cas par cas de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Crécy-la-Chapelle ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 16 mars 2017 ;

Vu la décision du 30 juin 2016 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 ;

Vu la délégation de compétence donnée par la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Nicole GONTIER pour le présent dossier, lors de sa réunion du 2 mars 2017 ;

Considérant que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Crécy-la-Chapelle a pour unique objet de permettre la réalisation d'un parc zoologique de 25 hectares sur une partie de l'emprise du domaine de Crécy accueillant actuellement un golf, un restaurant et un hôtel ;

Considérant que le SDRIF identifie l'emprise de ce projet comme espace vert et espace de loisirs, et prévoit la possibilité de l'urbaniser (urbanisation préférentielle) sur une superficie de 25 hectares ;

Considérant que l'emprise de ce projet est comprise dans le secteur réglementaire Ne rattaché à la zone naturelle N du PLU de Crécy-la-Chapelle, mais ne correspondant pas à l'espace de ladite zone « protégé de toute urbanisation en raison de la qualité du paysage » (secteur réglementaire Na) ;

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de cette mise en compatibilité consisteront à classer la totalité du périmètre du projet en secteur réglementaire Ng rattaché à la zone naturelle N du PLU de Crécy-la-Chapelle, et à adapter le règlement de la zone N en y introduisant des dispositions spécifiques au secteur Ng (implantation, emprise au sol et hauteur des constructions envisagées et traitement des espaces extérieurs) ;

Considérant que le dossier de demande d'examen au cas par cas indique que les adaptations réglementaires consisteront notamment à réduire la distance minimale entre les constructions projetées et la route RD 934, et à permettre des hauteurs de constructions de l'ordre 30 mètres, et que ces adaptations tiendront compte de la nécessité de préserver l'intégralité du rideau végétal existant le long de ladite voie et limitent le nombre de constructions de grande hauteur, pour garantir l'intégration paysagère du projet, et qu'à ce titre, « aucun des bâtiments ne sera visible depuis le bourg ou les voies de circulation alentours » ;

Considérant que les adaptations réglementaires consisteront également à fixer un coefficient d'emprise au sol maximale des constructions qui seront autorisées dans le secteur Ng ;

Considérant par ailleurs, que le dossier de demande d'examen au cas par cas précise que des études préalables du site du projet ont identifié des zones humides dont la fonctionnalité hydrologique (rétention d'eau) sera préservée ;

Considérant qu'il n'est pas possible en fonction des éléments fournis d'apprécier si les impacts de la réalisation du parc zoologique dépasseront ou non la surface concernée par les terrains faisant l'objet de la mise en compatibilité, et les incidences éventuelles qui en découleront sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Considérant que la réalisation du parc zoologique nécessitera l'obtention d'autorisations qui devront préalablement faire l'objet d'une étude d'impact au titre du code de l'environnement, soumise à l'avis de l'autorité environnementale mentionnée à l'article L.122-1 dudit code ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Crécy-la-Chapelle, 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 Crécy-la-Chapelle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1er :

La mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Crécy-la-Chapelle en vue de permettre la réalisation d'un parc zoologique sur le territoire communal, est 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 la mise en compatibilité du PLU de Crécy-la-Chapelle peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas de la procédure serait exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme venaient 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 de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Crécy-la-Chapelle et sera également publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

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



Nicole GONTIER

Voies et délais de recours

Recours administratif gracieux :

Monsieur le président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
DRIEE

10 rue Crillon – 75194 Paris cedex 04

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

Recours administratif hiérarchique :

Madame le ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie,
Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
92055 Paris La Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

Recours contentieux :

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ou, en cas de recours administratif (gracieux ou hiérarchique), dans un délai de deux mois à compter du rejet de ce recours).

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Crécy-la-Chapelle serait exigible si les adaptations réglementaires envisagées dans le cadre de cette procédure venaient à évoluer de manière substantielle.