



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré**  
**sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme**  
**de Santeuil (95) dans le cadre d'une déclaration de projet de parc**  
**sportif**

N°MRAe APPIF-2024-072  
du 03/07/2024

# Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Santeuil (95) dans le cadre d'une déclaration de projet de parc sportif, porté par la commune de Santeuil (95) et sur son étude d'impact, datée du 11 janvier 2024. Il est émis dans le cadre d'une nouvelle présentation du projet de mise en compatibilité du PLU. Un premier avis de l'Autorité environnementale a été émis le 20 octobre 2022 et est annexé au présent avis.

Le projet de parc sportif (terrain de tennis, boulodrome, city-stade, jeux pour enfants...) objet de la mise en compatibilité est prévu sur un terrain de 0,48 ha, situé entre la rivière de la Viosne et la voie ferrée. Il conduit à modifier le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), le plan de zonage (avec la création d'une nouvelle zone naturelle Nps correspondant à l'emprise du projet de parc sportif) et le règlement écrit (avec la rédaction de règles spécifiques associées à la zone Nps).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent la protection d'un site à forts enjeux de continuités écologiques et la biodiversité

L'Autorité environnementale constate globalement que l'étude d'impact a été actualisée avec des informations permettant notamment de lever les doutes quant à la présence de zones humides, et qu'elle comporte certains éléments de réponse aux recommandations émises dans son avis précédent. L'Autorité environnementale maintient toutefois la plupart de ses recommandations émises le 20 octobre 2022. L'étude d'impact ne permet pas d'apprécier en quoi l'évaluation environnementale a été utilisée pour justifier les choix d'implantation et de conception du projet de parc sportif.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 7.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	4
Préambule.....	6
Sigles utilisés.....	8
Avis détaillé.....	9
<b>1. Présentation du projet de révision du PLU.....</b>	<b>9</b>
<b>2. Historique du dossier et précédent avis de la MRAe.....</b>	<b>10</b>
<b>3. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....</b>	<b>10</b>
<b>4. Recommandations de la MRAe maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels.....</b>	<b>10</b>
4.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
4.2. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
4.3. Continuités écologiques et la biodiversité.....	12
<b>5. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>14</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>15</b>
<b>Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>16</b>

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\*\*\*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Santeuil (Val d'Oise) pour rendre un nouvel avis sur le projet de mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme (PLU) communal dans le cadre d'une déclaration de projet de parc sportif et sur son rapport environnemental daté du 11 janvier 2024. Le premier avis a été rendu par la MRAe le 20 octobre 2022 et appelait à une nouvelle présentation du projet. Il figure en annexe du présent avis.

Le PLU de Santeuil est soumis, à l'occasion de sa révision à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme. En effet, la révision du PLU modifie le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 5 avril 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé (ARS) d'Île-de-France le 22 avril 2024. Sa réponse du 27 mai 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 3 juillet 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Santeuil (95) dans le cadre d'une déclaration de projet de parc sportif.

Sur la base des travaux préparatoires et le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA coordonnatrice, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

---

<sup>1</sup> L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. 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 de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les projets 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 l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

# Sigles utilisés

<b>ER</b>	Emplacement réservé
<b>ERC</b>	Séquence « éviter - réduire - compenser »
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>OAP</b>	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>RP</b>	Rapport de présentation
<b>SCoT</b>	SCoT : schéma de cohérence territoriale
<b>Sdage</b>	Sdage : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>SRCE</b>	schéma régional de cohérence écologique
<b>PPRI</b>	plan de prévention des risques d'inondation
<b>SAGE</b>	schéma d'aménagement et de gestion des eaux
<b>PCAET</b>	Plan climat air énergie territorial
<b>PGRI</b>	Plan de gestion des risques d'inondations
<b>TVB</b>	Trame verte et bleue

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de révision du PLU

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Santeuil (95) vise à permettre la réalisation d'un parc sportif à proximité immédiate du village de Santeuil. La commune est située dans le parc naturel régional du Vexin français. Le projet de parc sportif (appelé également espace ou parc intergénérationnel dans le dossier) est prévu sur un terrain de 4 793 m<sup>2</sup>, situé entre la Viosne (rivière) et la voie ferrée (Figure 1). Il s'agit d'un espace herbacé, présentant un fort dénivelé vers la rivière.

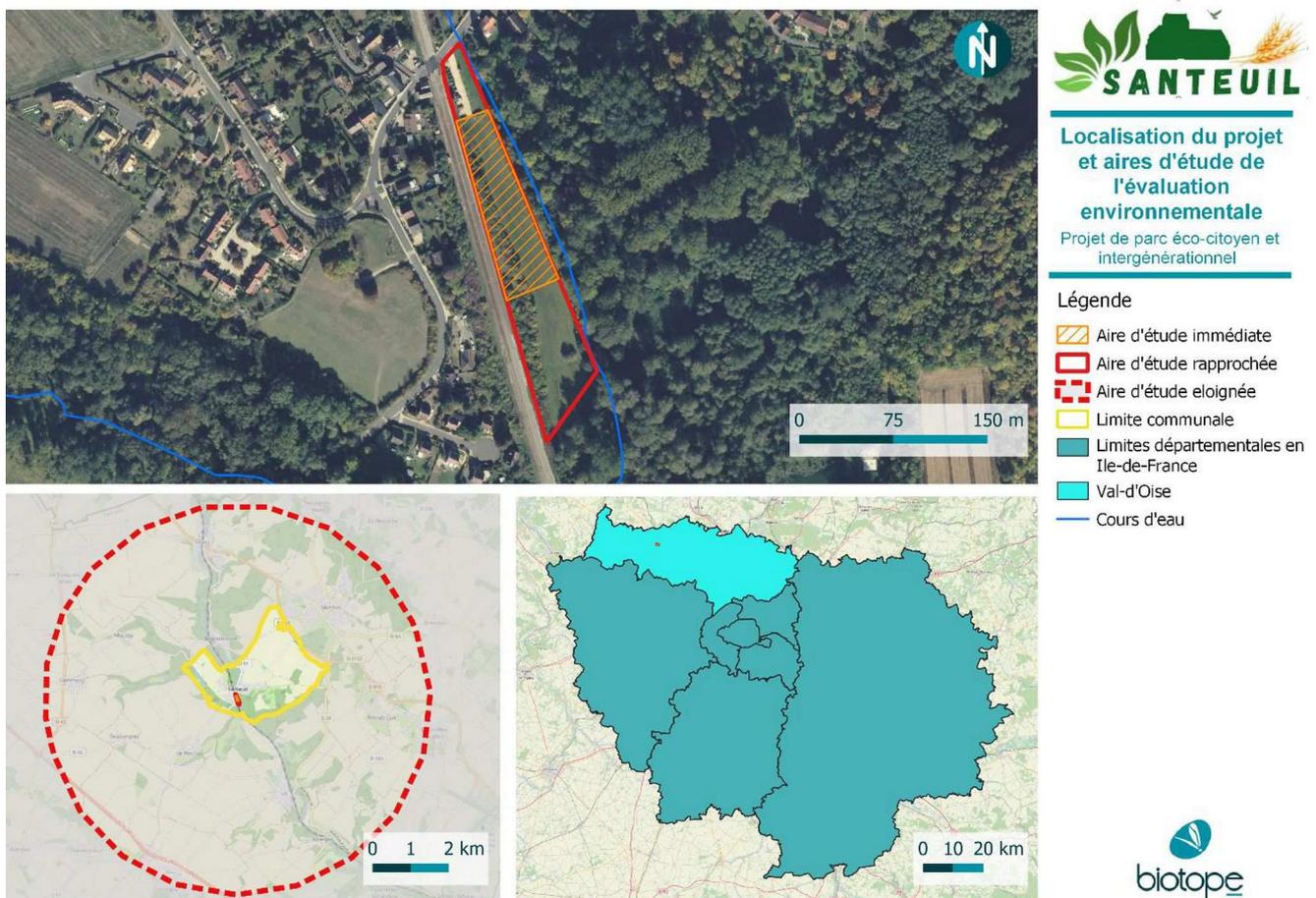


Figure 1: Source: p. 8 du résumé non technique

Le parc sportif (Figure 2) comprendra un terrain de tennis (264 m<sup>2</sup>), un boulodrome (52 m<sup>2</sup>), un « city-stade » ou terrain multisports (288 m<sup>2</sup>), un espace jeux petite enfance (110 m<sup>2</sup>) ainsi que des cheminements pour les piétons, des aménagements paysagers et de loisirs (espaces verts, verger, tables de pique-nique, tables de ping-pong...).

Le parking existant de 13 places ne sera pas étendu, mais la largeur des places sera réduite pour passer à 16 places, dont deux places pour les personnes à mobilité réduite (rapport environnemental, p. 60) (Figure 2).

## 2. Historique du dossier et précédent avis de la MRAe

Pour rappel, ce projet de mise en compatibilité du PLU de Santeuil (95) dans le cadre de la déclaration de projet de parc sportif a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale rendu le 20 octobre 2022 sur la base d'une étude d'impact de juillet 2022.

La présente saisine a été élaborée sur la base d'une mise à jour, datée du 11 janvier 2024, de l'étude d'impact précédente. Cette mise à jour intégrait notamment les réponses aux observations émises par l'Autorité environnementale, dans une version donc amendée par rapport à celle datée de juillet 2022.

Aussi, dans le présent avis, l'Autorité environnementale analysera la prise en compte de ses recommandations.

## 3. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, a été complété et comporte désormais l'ensemble des rubriques prévues par l'article R 151-3 du code de l'urbanisme. Toutefois, certains points restent sommairement présentés principalement la justification des choix retenus, l'analyse de l'état initial qui reste partiel et ne permet toujours pas de caractériser avec précision les enjeux de biodiversité liée à la faune sur le secteur.

Le PLU de Santeuil, approuvé le 27 février 2020, ne permet pas la réalisation du parc sportif et nécessite une révision. Les évolutions projetées du PLU dans le cadre de la révision sont décrites dans le dossier de présentation et concernent :

- Le **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** (p.78 de l'EE): l'orientation N°1 « *Renforcer la protection des milieux, de la biodiversité et des paysages* » du PADD du PLU en vigueur mentionne explicitement la protection de « *la pelouse calcaire entre la voie de chemin de fer et la Viosne* ». La révision du PLU prévoit de supprimer cette mention (p. 8 du PADD) ; si la mention de cette évolution est bien reprise, une carte du PADD après révision n'est toujours pas présentée dans le dossier.
- Le **plan de zonage** : repris en page 77 de l'EE, son évolution reste identique à celle présentée en 2022 (cf point 1.de l'avis MRAe annexé).
- Le **règlement**: les règles spécifiques associées à la zone Nps sont repris et une limitation chiffrée à l'imperméabilisation a été arrêtée.

## 4. Recommandations de la MRAe maintenues ou amendées dans le présent avis et ajouts éventuels

La première version de l'étude d'impact relative au projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Santeuil (95) dans le cadre d'une déclaration de projet de parc sportif produite, avait donné lieu à de premières recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis en date du 20 octobre 2022.

La présente analyse de l'Autorité environnementale expose les recommandations maintenues ou modifiées et celles qui, dans la version transmise de l'étude d'impact actualisée, lui semblent satisfaites.

Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du

Compléments apportés à l'étude d'impact

Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

#### 4.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- présenter un rapport environnemental comportant l'ensemble des éléments requis par le code de l'urbanisme ;
- approfondir, sur le secteur concerné par la révision, l'analyse de l'état initial de l'environnement et des impacts, en réalisant, à défaut de données disponibles, des inventaires, notamment floristiques, sur ce secteur.

Si cette nouvelle version de rapport environnemental comporte l'ensemble des rubriques requises par le code de l'urbanisme, l'analyse de l'état initial de l'environnement et la méthodologie associée appellent à nouveau des précisions. Le passage unique sur site, en juin 2023, n'a conduit qu'à l'analyse de la flore et de l'habitat naturels. Les données relatives à la faune sont essentiellement basées sur une extrapolation d'une étude de 2018 pour SNCF Réseau, réalisée sur le secteur « autour de la gare de Santeuil-Le Perchay » axée sur la voie ferrée sans tenir compte de la lisière du bois.

(1) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'approfondir, sur le secteur concerné par la révision, l'analyse de l'état initial de l'environnement et des impacts, en réalisant, à défaut de données disponibles, un inventaire de la faune sur ce secteur.

#### 4.2. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'Autorité environnementale avait recommandé d'examiner, au titre des solutions de substitution raisonnables, d'autres hypothèses d'emplacement du parc sportif et de présenter, au regard de leurs incidences potentielles respectives sur l'environnement, les raisons conduisant à choisir l'emplacement retenu.

L'Autorité environnementale considère pas qu'une recherche de solution de substitution raisonnable n'a réellement été menée. Seuls deux sites à enjeux environnementaux (point 5.1.2 de l'EE, p. 62) sont présentés : celui retenu et le pré Schweitzer sans que, par exemple, une configuration morcelée des installations au sein de la commune n'ait par exemple été envisagée. Pour mémoire seul un tiers de la zone est consacrée à ces installations et la volonté d'accessibilité à pied pour les habitants de

(2) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'examiner, au titre des solutions de substitution raisonnables, d'autres hypothèses d'emplacement du parc sportif et de présenter, au regard de leurs incidences potentielles respectives sur l'environnement, les raisons conduisant à choisir l'emplacement retenu.

## Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du

## Compléments apportés à l'étude d'impact

## Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis

la commune est affichée.

### 4.3. Continuités écologiques et la biodiversité

L'Autorité environnementale avait recommandé de :

- décrire les habitats naturels présents sur la parcelle et leur état de conservation ;
- compléter le dossier par une étude zones humides du site du projet de parc sportif ;
- imposer dans le règlement une limite chiffrée à l'imperméabilisation des sols de la parcelle correspondant aux engagements mentionnés dans le dossier ;
- inscrire dans le règlement les mesures d'évitement et de réduction des impacts négatifs identifiés relevant du champ de compétence du PLU ;
- encadrer dans le règlement les éventuelles constructions qui pourraient être réalisées dans la zone Nps, afin d'assurer leur qualité et leur intégration paysagère.

L'Autorité environnementale avait recommandé d'éviter, de réduire les atteintes à l'environnement sur cette parcelle et, à défaut, de définir une mesure de compensation adaptée.

Différentes mesures limitant l'impact environnemental du projet sont à souligner :

Une étude basée sur les critères floristique et pédologique est présentée, permettant de lever les incertitudes et de conclure à l'absence de zone humide.

Le projet de PLU révisé inclut une limite à l'imperméabilisation de l'espace à 800 m<sup>2</sup>, correspondant au terrain multisports et à celui de tennis. Toutefois, les autres recommandations relatives à réduction des impacts négatifs de ce projet (ou de tout autre projet) dans la zone Nps n'ont pas été suivies d'effet. Les constructions restent peu encadrées, tel que déjà souligné dans l'avis MRAe de 2022 annexé.

En matière d'habitats naturels et plus spécifiquement pour la faune, l'étude sur laquelle se base le raisonnement ne répond pas à une analyse pertinente des parcelles.

Le dossier ne présente pas de mesure de compensation et se limite à des mesures de réduction d'atteintes à l'environnement (rapport de présentation, pp. 12-14). L'Autorité environnementale prend note de la mise en place d'un semis favorable à la biodiversité. Toutefois, cette démarche appelle à être

(3) L'Autorité environnementale recommande à nouveau :

- de décrire, pour la faune, les habitats naturels présents sur la parcelle et leur état de conservation ;
- d'inscrire dans le règlement les mesures d'évitement et de réduction des impacts négatifs identifiés relevant du champ de compétence du PLU ;
- d'encadrer dans le règlement les éventuelles constructions qui pourraient être réalisées dans la zone Nps, afin d'assurer leur qualité et leur intégration paysagère.

(4) L'Autorité environnementale recommande à nouveau et en complément des mesures de réduction présentées, de définir des mesures de compensation adaptées.

**Recommandations de l'Autorité environnementale dans son avis du**

**Compléments apportés à l'étude d'impact**

**Recommandations maintenues ou amendées dans le présent avis**

consolidée dans le règlement du PLU à travers l'encadrement des nouvelles constructions et imperméabilisation. Elle invite par ailleurs, à nouveau la commune à étudier de nouvelles mesures telles qu'une gestion écologique de l'espace.

## 5. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'Autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Santeuil (95) dans le cadre d'une déclaration de projet de parc sportif envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr)

L'avis de la MRAe est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 3 juillet 2024**

**Siégeaient :**

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Ruth MARQUES,  
Sabine SAINT-GERMAIN, *présidente*, Jean SOUVIRON.**

# ANNEXE

## Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'approfondir, sur le secteur concerné par la révision, l'analyse de l'état initial de l'environnement et des impacts, en réalisant, à défaut de données disponibles, un inventaire de la faune sur ce secteur.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'examiner, au titre des solutions de substitution raisonnables, d'autres hypothèses d'emplacement du parc sportif et de présenter, au regard de leurs incidences potentielles respectives sur l'environnement, les raisons conduisant à choisir l'emplacement retenu.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande à nouveau : - de décrire, pour la faune, les habitats naturels présents sur la parcelle et leur état de conservation ; - d'inscrire dans le règlement les mesures d'évitement et de réduction des impacts négatifs identifiés relevant du champ de compétence du PLU ; - d'encadrer dans le règlement les éventuelles constructions qui pourraient être réalisées dans la zone Nps, afin d'assurer leur qualité et leur intégration paysagère.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande à nouveau et en complément des mesures de réduction présentées, de définir des mesures de compensation adaptées.....12