



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
du Plessis-Gassot (95)
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2023-022
en date du 16/03/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) du Plessis-Gassot, porté par la commune dans le cadre de sa révision et sur son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, adoptés lors du conseil municipal le 21 novembre 2022.

Cette révision du plan local d'urbanisme vise à :

- compléter le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- créer la zone Ab et un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (Stecal) à vocation artisanale, au sud du territoire communal, pour conforter l'activité artisanale existante,
- ajouter des murs et haies à protéger ainsi que des plantations à réaliser,
- identifier sur le plan de zonage les secteurs inconstructibles à cause du risque de ruissellement,
- créer un emplacement réservé (ER) pour une utilisation projetée « d'accès ».

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la protection du paysage et du patrimoine naturel,
- la prévention des risques naturels et sanitaires.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- compléter le rapport de présentation avec les éléments manquants (résumé non technique, la présentation du « scénario au fil de l'eau » et des scénarios alternatifs),
- analyser la compatibilité du PLU avec le plan climat air énergie climat territorial (PCAET) ;
- joindre le bilan de la concertation préalable du public et de présenter comment il a été pris en compte.

De manière plus générale, l'Autorité environnementale recommande de mieux rendre compte de la démarche d'évaluation environnementale pour ce qui est de l'analyse et de la justification des choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	8
2. L'évaluation environnementale.....	8
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	8
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	9
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	9
3.1. Protection du paysage et du patrimoine naturel.....	9
3.2. Prévention des risques naturels et sanitaires.....	11
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	13
ANNEXE.....	14
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	15

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'environnement¹ 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 le maire de la commune du Plessis-Gassot (95) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation adoptés lors du conseil municipal du 22 novembre 2022.

Le plan local d'urbanisme du Plessis-Gassot 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](#).

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 l'Autorité environnementale le 16/12/2022. 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 d'Île-de-France le 20/12/2022. Sa réponse du 07/02/2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 16 mars 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme du Plessis-Gassot à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, coordinatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale 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.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes 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.

1 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).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme 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 plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme 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 plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Avis détaillé

1. Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme



Figure 1 : Vue aérienne de la commune du Plessis-Gassot – Source : Géoportail.

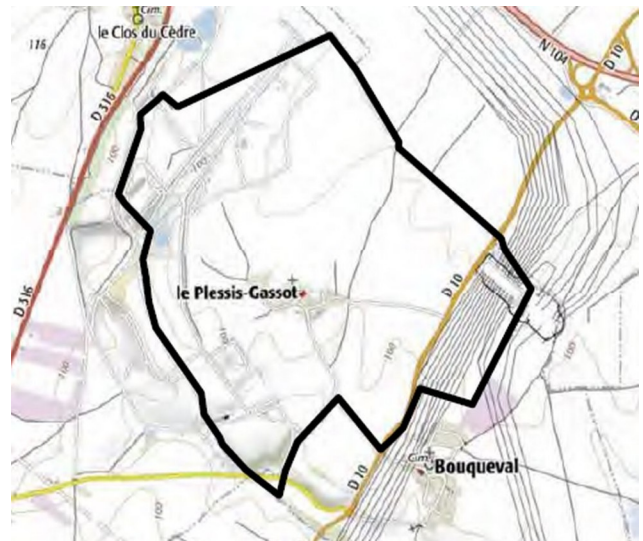


Figure 2 : Situation de la commune du Plessis-Gassot – Source : rapport de présentation p. 19.

La commune du Plessis-Gassot (74 habitants en 2019, Insee) se situe à environ 20 km au nord de Paris et à 10 km à l'ouest de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle, dans le département du Val-d'Oise. Elle fait partie, depuis décembre 2008, de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF), qui compte 42 communes pour un total de 325 112 habitants. Les communes limitrophes sont : Le Mesnil-Aubry, Fontenay-en-Parisis, Bouqueval, Villiers-le-Bel et Écouen.

Le territoire du Plessis-Gassot s'étend sur 415,71 hectares et se compose à 62 % d'espaces naturels et agricoles et, à 38 % ,d'espaces artificialisés (MOS 2021). Il fait partie du site inscrit de la Plaine de France. Constitué d'un petit ensemble de maisons regroupées autour d'une église classée et de la mairie au milieu des champs de céréales, le village possède toujours son caractère rural.

La commune se situe presque entièrement dans la zone C (zone de bruit modéré) du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle et compte sur son territoire une installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) et une carrière qui accueille une unité de production d'énergie électrique par combustion de biogaz conduite par Veolia Environnement. L'arrêt d'exploitation du site est prévu pour le 31 décembre 2027, les terrains devant ensuite être remis en culture. Elle est traversée dans sa partie sud-est par de nombreuses lignes électriques haute tension, aériennes et souterraines, qui engendrent des servitudes d'utilité publique (Figure 2).

Desservie par la RD10, la commune est accessible depuis la Francilienne et la RD916.

■ Projet de révision du PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvé le 15 janvier 2013 et modifié le 19 novembre 2018. Sa révision a été prescrite par délibération du conseil municipal le 2 février 2021.

La révision du PLU du Plessis-Gassot s'articule autour d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit des objectifs généraux :

- « améliorer le cadre de vie en préservant l'identité rurale du village,
- mener une politique d'urbanisation en poursuivant un développement démographique maîtrisé,
- aider le développement économique local en favorisant l'accueil d'artisans, de professions libérales et de services,
- protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles,
- protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural,
- assurer la sécurité des déplacements et les traversées du bourg ».

Le projet de PLU vise à permettre l'accueil d'environ 20 personnes pour atteindre 100 habitants en 2030, ce qui nécessite, selon le dossier, 11 logements supplémentaires.

Le projet de révision de PLU ne définit pas d'opérations d'aménagement et de programmation (OAP) et ne modifie pas significativement le zonage. Il vise à :

- créer la zone Ab et un secteur de taille et capacité d'accueil limitées (Stecal) à vocation artisanale, au sud du territoire communal ;
- ajouter des murs et haies à protéger et des plantations à réaliser ;
- identifier sur le plan de zonage les secteurs inconstructibles à cause du risque de ruissellement ;
- créer un emplacement réservé (ER) pour une utilisation projetée « création d'un accès ».

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités d'association du public ont été définies dans la délibération de prescription de la révision du PLU du 2 février 2021 et sont les suivantes :

- « publier dans le bulletin municipal toutes les informations se rapportant à la révision du PLU et de son état d'avancement ;
- mettre à disposition du public en mairie tous les documents relatifs à la révision du PLU et en particulier les éléments de diagnostic et les travaux préparatoires à la définition du PADD ;
- tenir à la disposition du public un cahier destiné à recueillir ses observations ;
- organiser au moins une réunion publique. »

Deux réunions publiques se sont tenues.

Cependant le dossier ne précise pas si des remarques ont été apportées et, le cas échéant, prises en compte dans le projet de PLU.

(1) L'Autorité environnementale recommande de joindre le bilan de la concertation préalable du public au dossier versé à l'enquête publique et de présenter, le cas échéant, comment ce bilan a été pris en compte dans les choix retenus pour le projet de PLU.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la protection du paysage et du patrimoine naturel ;
- la prévention des risques naturels et sanitaires.

2. L'évaluation environnementale

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

La démarche d'évaluation environnementale est restituée dans le rapport de présentation.

L'évaluation environnementale ne répond pas formellement aux obligations prescrites par le code de l'urbanisme (art. R. 151-3 du code de l'urbanisme) : le « scénario au fil de l'eau » décrivant les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et le résumé non technique sont absents.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par la présentation du scénario de référence dit « au fil de l'eau » et par le résumé non technique.

L'analyse de l'état initial de l'environnement figure dans la première partie du rapport de présentation (p. 54-160). Elle reprend l'ensemble des thématiques environnementales permettant ainsi d'identifier les principaux enjeux environnementaux de la commune.

L'analyse des incidences sur l'environnement et la santé est exposée dans le rapport de présentation (p. 169-178). Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées y sont évoquées mais mériteraient de mieux être mises en avant, sous la forme d'un tableau de synthèse par exemple.

Le dispositif de suivi prévoit (rapport de présentation p. 179 et 180) des indicateurs et les critères de suivi, sous forme de tableaux peu opérants. Ils ne comportent en effet, ni valeur initiale, ni valeur cible à atteindre à l'échéance du PLU, ni, le cas échéant, de valeur « intermédiaire » qui déclencherait un ré-examen des dispositions réglementaires par le conseil municipal.

(3) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de suivi de valeurs cibles et de prévoir la fréquence du suivi ainsi que les mesures correctrices à mettre en œuvre le cas échéant.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation avec les autres documents de planification existants, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à placer le projet de PLU du Plessis-Gassot dans son contexte, pour garantir sa cohérence et sa compatibilité avec les différents documents de planification de rang supérieur.

Elle est décrite dans le rapport de présentation, dans la partie « *Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement* ». Pour l'Autorité environnementale, ces informations auraient dû faire l'objet d'une partie distincte, pour être plus accessible. L'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur est présentée succinctement et doit être approfondie ; en particulier pour le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE). En outre, la rapport n'indique pas si le PLU est compatible avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération de Roissy-Pays de France adopté le 21 octobre 2021 et les mesures que la commune entend prendre le cas échéant pour s'y conformer.

(4) L'Autorité environnementale recommande de détailler, dans une partie dédiée du rapport de présentation, l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents supérieurs, d'y ajouter un chapitre indiquant si le PLU est compatible avec le PCAET de la communauté d'agglomération de Roissy-Pays de France et exposant les mesures à prendre le cas échéant.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national. Il doit également préciser 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 PLU.

Les solutions alternatives ne sont pas présentées dans le dossier.

Le dossier présente la justification des choix retenus successivement pour le PADD puis pour le règlement. L'Autorité environnementale note cependant que les justifications restent approximatives.

L'Autorité environnementale considère que la démarche d'évaluation environnementale n'a pas été menée à terme. En effet, le raisonnement qui a abouti au projet de PLU proposé n'apparaît pas clairement, ni les justifications des choix retenus.

(5) L'Autorité environnementale recommande de présenter les solutions alternatives aux choix retenus dans le projet de révision et de détailler la justification des choix.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Protection du paysage et du patrimoine naturel

La partie urbanisée de la commune du Plessis-Gassot forme un village caractérisé par « *un habitat groupé sur la plaine* », avec deux habitations en retrait du village.

Le territoire communal est occupé à l'ouest par une carrière et une installation de stockage de déchets non dangereux (classés en zone Ac) et à l'est par un linéaire de lignes à haute tension d'importance régionale traversant un poste de transformation électrique (classé en zone Ae). Le reste du territoire communal (hormis le village) est classé en zone agricole A.

Le projet de PLU vient imposer la plantation de haies en limite sud-ouest du bourg, afin de bien marquer la délimitation entre la partie urbanisée et les espaces agricoles.

LEGENDE

Ua : Zone urbaine d'habitat ancien

Uh : Zone urbaine d'habitat récent

A : Zone agricole

Ab : STECAL à vocation artisanale

Ac : Secteur agricole à vocation de carrière/CSDU

Ae : Secteur agricole à vocation de production électrique (RTE)



Espace boisé au titre de l'article L.113-1 du CU



Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du CU



Plantations à réaliser au titre de l'article L.151-43 du CU



Murs à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU



Limite de zone



Secteur inconstructible, risque de ruissellement au titre de l'article L.151-31 du CU

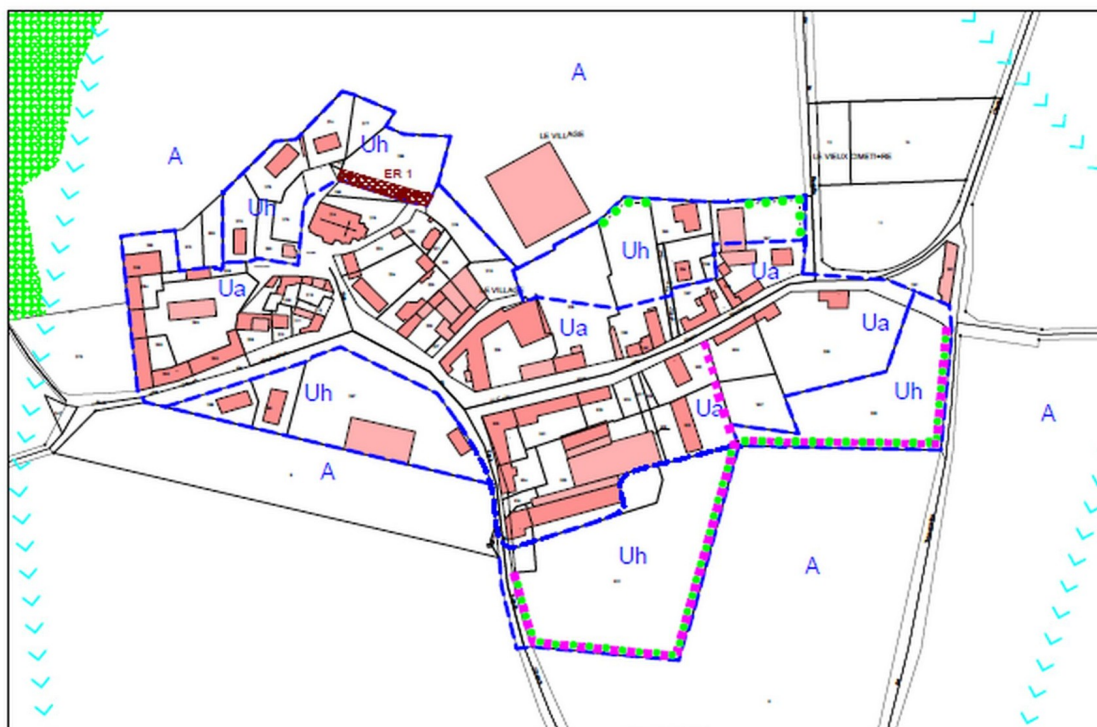


Figure 3 : plan de zonage au 1/2000° du village du Plessis-Gassot

L'Autorité environnementale note cependant que les précisions sur le type de végétaux à utiliser indiquées dans l'article Uh8 du règlement écrit ne sont pas assez complètes.

(6) L'Autorité environnementale recommande de fournir une liste des espèces autorisées pour les haies à planter identifiées sur le plan de zonage.

La commune a décidé de créer un Stecal d'une surface de 3 000 m² en zone Ab, à l'extrême sud-est du territoire communal, afin de maintenir l'activité artisanale préexistante. Le règlement spécifique de la zone Ab autorise une emprise au sol maximale de 50 %, une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit et uniquement les constructions liées aux activités artisanales avec un logement.

L'Autorité environnementale souligne que le dossier ne comporte aucune étude permettant de savoir si ces dispositions conduisent à une bonne insertion dans le paysage naturel des éventuelles futures constructions.

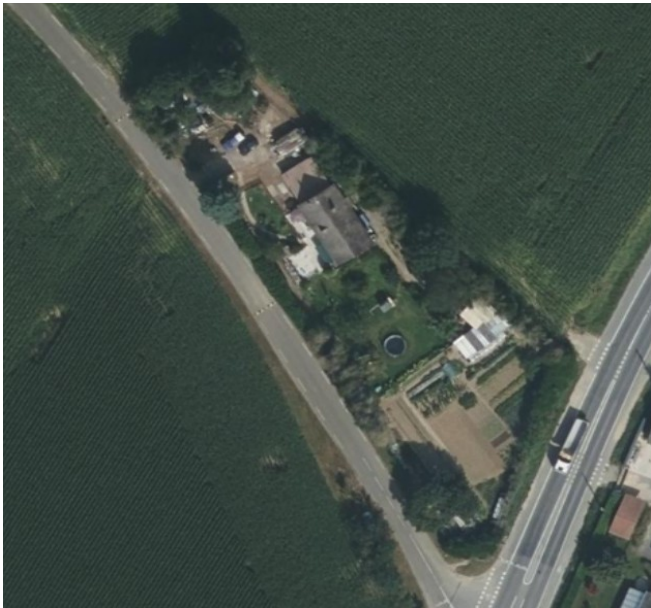


Figure 4: photo aérienne du Stecal (Source : Géoportail)

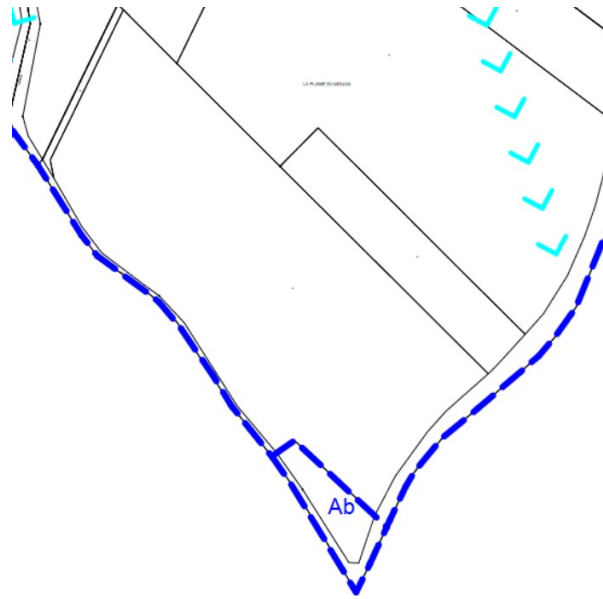


Figure 3: Extrait du plan de zonage du projet de révision du PLU en focalisant sur le Stecal et la zone Ab

3.2. Prévention des risques naturels et sanitaires

■ Exposition de la population au bruit

La commune du Plessis-Gassot est soumise au plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle. Elle se situe majoritairement en zone C (c'est le cas du village), et en zone D pour une bande au nord du territoire.

Dans la zone C du PEB de Roissy Charles de Gaulle, les constructions individuelles non groupées dans un secteur déjà urbanisé sont autorisées, tout comme les opérations de renouvellement urbain si elles n'augmentent pas la capacité d'accueil.

Le projet de PLU prévoit un accroissement de la population d'environ 20 personnes d'ici 2030, ce qui constitue une prévision optimiste, avec un besoin estimé de 11 logements. Cependant le dossier manque de précision car il est seulement mentionné que les nouveaux logements se feront en densification dans le tissu urbain, « *par transfert de surface de plancher RTE² dans le sud du village* ». L'Autorité environnementale constate que le projet de révision ne comporte aucune disposition permettant le cas échéant de venir renforcer les normes d'isolation acoustique en façade, obligatoires pour les nouvelles constructions. Le dossier ne mentionne pas non plus les actions entreprises pour réduire la vacance de logements passée de 2 à 4 entre 2008 et 2019 pour atteindre 9,5 % du parc total.

(7) L'Autorité environnementale recommande de préciser la localisation envisagée pour les nouveaux logements au sein du village et de définir des dispositions améliorant l'isolation acoustique des nouveaux logements, au-delà des normes d'isolation en façade obligatoires.

2 Cette mention désigne les quelques logements existants et initialement occupés par des employés de RTE

■ Risque inondation

La commune du Plessis-Gassot n'est traversée par aucun cours d'eau mais présente quatre « talwegs qui peuvent, à l'occasion de fortes pluies, se charger en eau et devenir de petits rus temporaires [...] présentant un sens d'écoulement vers le sud ouest ».



Figure 5 : carte des axes de ruissellement - Source p. 69 du rapport de présentation.

Bien qu'ayant fait l'objet de deux arrêtés préfectoraux de reconnaissance de phénomènes de catastrophes naturelles (en 1992 et 1999), la commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques.

Cependant, la commune a bien identifié et pris en compte cet enjeu en identifiant dans le plan de zonage les axes de ruissellement, inconstructibles.

4. 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 révision du plan local d'urbanisme du Plessis-Gassot 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

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 16 mars 2023

Siégeaient :

Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,

Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de joindre le bilan de la concertation préalable du public au dossier versé à l'enquête publique et de présenter, le cas échéant, comment ce bilan a été pris en compte dans les choix retenus pour le projet de PLU.....7
- (2) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par la présentation du scénario de référence dit « au fil de l'eau » et par le résumé non technique.....8
- (3) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de suivi de valeurs cibles et de prévoir la fréquence du suivi ainsi que les mesures correctrices à mettre en œuvre le cas échéant.8
- (4) L'Autorité environnementale recommande de détailler, dans une partie dédiée du rapport de présentation, l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents supérieurs, d'y ajouter un chapitre indiquant si le PLU est compatible avec le PCAET de la communauté d'agglomération de Roissy-Pays de France et exposant les mesures à prendre le cas échéant.....9
- (5) L'Autorité environnementale recommande de présenter les solutions alternatives aux choix retenus dans le projet de révision et de détailler la justification des choix.....9
- (6) L'Autorité environnementale recommande de fournir une liste des espèces autorisées pour les haies à planter identifiées sur le plan de zonage.....10
- (7) L'Autorité environnementale recommande de préciser la localisation envisagée pour les nouveaux logements au sein du village et de définir des dispositions améliorant l'isolation acoustique des nouveaux logements, au-delà des normes d'isolation en façade obligatoires.....11