



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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



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

**Avis conforme concluant à la nécessité d'une  
évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de  
projet  
du plan local d'urbanisme du Perchay (95)  
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2023-108  
du 06/09/2023**

**La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France**, qui en a délibéré collégalement le 6 septembre 2023, 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 le présent avis ;

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 R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret 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 » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 novembre 2022 et 19 juillet 2023 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel des ministères chargés de la transition écologique et de la transition énergétique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de du Perchay approuvé le 20 mars 2014 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 7 juillet 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de du Perchay, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, coordonnatrice,

Considérant que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme du Perchay a pour objectif la mise en œuvre d'un projet immobilier sur un terrain agricole d'une emprise de 24 000 m<sup>2</sup> situé à l'entrée de la commune, le long de la RD 51 (route de Marines) qui consiste en la construction d'un lotissement comportant à terme 66 maisons individuelles, réalisé en deux phases de construction ;

Considérant que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévoit la modification du règlement graphique en reclassant une zone 2AU en zone Ub qui représente 0,45 % du territoire de la commune et qu'elle ne modifie ni les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ni les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et qu'elle respecte l'objectif de densité moyenne de 15 logements par hectare fixé dans le PADD ;

Considérant que la commune du Perchay a adhéré au parc naturel régional (PNR) du Vexin le 9 mai 1995 et qu'elle s'engage à respecter le projet de développement territorial défini dans la charte du parc ;

Considérant que le secteur concerné par le projet se situe en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans un site patrimonial remarquable, et doit faire l'objet d'un avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) ;

Considérant toutefois que ;

- l'ouverture à l'urbanisation prévue concerne un secteur exploité en tant que terrain agricole, qu'elle constitue une extension importante (+12 %) de la zone U alors que le PADD promeut une urbanisation modérée, une densification du bâti existant et une limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- le projet permis par la mise en compatibilité du PLU vise à augmenter de 33 % le nombre de logements dans la commune alors que sa population baisse depuis 2014 et que la commune comporte dix logements vacants selon l'Insee ;
- le site du projet se situe au sein du PNR du Vexin, à environ 100 m de la vallée de la Viosne, classée en Znieff de catégorie 2, qui se trouve en contrebas ;

Considérant ainsi que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de du Perchay est 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 des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

#### **Rend l'avis qui suit :**

La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme du Perchay telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 7 juillet 2023 **nécessite d'être soumise à évaluation environnementale.**

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU 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 l'analyse des effets du projet de PLU et la mise en œuvre d'une démarche « éviter, réduire, et, le cas échéant, compenser » en ce qui concerne :

- la corrélation entre l'artificialisation des sols et les besoins identifiés d'extension de l'offre d'habitat ;
- les milieux naturels, y compris les zones humides ;
- les déplacements automobiles et les pollutions et nuisances induites ;
- le paysage et le patrimoine.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Vaux-le-Pénil rendra une décision en ce sens.

Fait et délibéré en séance le 06/09/2023 où étaient présents :  
Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUVEUR, Ruth MARQUES,  
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
le président



Philippe SCHMIT