



**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 de soumettre à
évaluation environnementale la modification n° 5
du plan local d'urbanisme intercommunal de Val d'Europe (77)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2023-129
du 27/09/2023**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 27 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 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLUi) de Val d'Europe approuvé le 07 juillet 2016 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 31 juillet 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 5 du PLUi de Val d'Europe, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Sylvie BANOUN, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification n° 5 du plan local d'urbanisme intercommunal de Val d'Europe, qui consistent notamment à :

- créer des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics (extension de la mairie de Chessy et halle de Serris) et le renouvellement urbain du centre bourg de Chessy ;
- modifier certaines dispositions réglementaires pour faciliter la réalisation de programmes de logements sociaux en réduisant les obligations d'espaces verts, assouplir les règles applicables aux extensions et leurs annexes, aux hauteurs de murs de clôtures (notamment dans un secteur affecté par le bruit) ;
- augmenter les obligations de réalisation de stationnement automobile pour les logements comme pour les bureaux ;
- revoir la rédaction de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) environnement concernant les points d'apport volontaires pour les éloigner des entrées d'immeuble ;
- corriger des erreurs matérielles (erreurs de numérotations des pièces, report de zone de bruit...),
- augmenter notablement les surfaces autorisées dans les secteurs de Zac au motif de réaffectation de surfaces de plancher – ainsi pour celle du Pré de Claye la surface de plancher autorisée passe de 181 000 m² hors équipements publics à 195 000 m², l'augmentation étant destinée à des logements, et pour la Zac du

Bois de Citry, la surface de plancher autorisée des habitations légères de loisirs passe de 15 000 m² à 39 800 m² en vue de permettre le développement du ranch Davy Crockett ;

Considérant les insuffisances du dossier :

- l'état de pollution des sols n'est pas précisé alors que plus d'une cinquantaine d'activités recensées dans les bases publiques sont susceptibles d'avoir été source de pollution et qu'il y a 17 installations classées pour la protection de l'environnement sur le territoire,
- l'augmentation des surfaces de plancher autorisées dans les zones d'aménagement concerté n'est pas justifiée,
- certaines règles ne valent pas pour toutes les communes, sans que la raison en soit explicitée,
- les incidences de l'autorisation d'aménager un passage souterrain dans le golf ne sont pas examinées ;

Concluant que le dossier ne permet pas de considérer que les évolutions apportées au PLU par le projet de modification simplifiée sont de portée limitée et ne concernent que des zones urbaines ou à urbaniser ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière ;

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 modification n° 5 du PLUi de Val d'Europe **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 modification n° 5 du plan local d'urbanisme de Val d'Europe telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 31 juillet 2023 nécessite une évaluation environnementale par la commune de Val d'Europe.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification n°5 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 devront notamment permettre de :

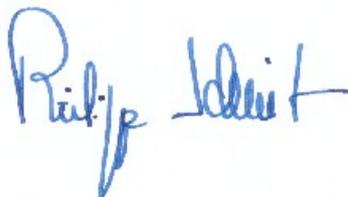
- préciser l'état de pollution des sols compte tenu de la présence d'activités recensées dans les bases publiques susceptibles d'avoir été source de pollution et des installations classées pour la protection de l'environnement sur le territoire,
- justifier ou, à défaut, reconsidérer l'augmentation des surfaces de plancher autorisées dans les zones d'aménagement concerté ,
- créer des sous-zonages au sein du PLU pour éviter d'exempter des communes entières de certaines règles,
- évaluer les incidences de l'autorisation d'aménager un passage souterrain dans le golf ;

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Val d'Europe rendra une décision en ce sens.

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.

Fait et délibéré en séance le 27/09/2023 où étaient présents :
Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, -Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT