



**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° 1
du plan local d'urbanisme d'Esbly (77)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2024-018
du 20/03/2024**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégalement le 20 mars 2024, 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 20 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023 et 9 novembre 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 (PLU) d'Esbly approuvé le 10 octobre 2019 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 22 janvier 2024, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 1 du PLU d'Esbly, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur,

Considérant les objectifs de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Esbly, qui consistent notamment à :

- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles du PLU en vigueur, notamment pour permettre la création d'une résidence intergénérationnelle dans l'OAP des Tourterelles (secteur B), au lieu d'un hébergement et d'un équipement pour « personnes nécessitant un accompagnement », et la réalisation d'immeubles de logements collectifs dans l'OAP Centre-Ville (secteur C) ;
- créer deux OAP sectorielles (« secteur canal, voie ferrée et rue Jean Lebeau » / « secteur de la Gare »), encadrant notamment l'aménagement de la gare routière et la construction de logements, commerces et services, ainsi qu'une OAP thématique « Développement durable » ;
- créer un périmètre d'espace boisé classé (EBC) d'environ deux hectares entre le canal latéral du Grand Morin et le chemin de Saint-Germain ;
- en zone UA : autoriser des extensions bâties (dans l'OAP « secteur de la Gare ») et les toits terrasses ;
- en zone UB, rendre le taux de surface en pleine-terre minimal proportionnel à la superficie de l'unité foncière ;
- en zone UBd, autoriser explicitement les annexes de moins de 10 m² ainsi que les piscines ;

- en zones N et A, rendre possible la construction d'annexes et l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des habitations (dans chaque cas, l'emprise au sol maximum correspondante sera de 20 m²) ;
- en zones UA et UB, ne plus réglementer l'aspect extérieur de certaines constructions (constructions faisant l'objet d'une « *architecture contemporaine* », utilisant des « *techniques énergétiques nouvelles* », ou d'une « *grande qualité environnementale* ») et des extensions ;

Considérant que les extensions, annexes, ou piscines, dont la réalisation est rendue possible par la modification, en zones UBd, A ou N, sont de nature à artificialiser des espaces boisés urbains et des jardins et donc de porter atteinte aux sols et à la biodiversité ;

Considérant que la modification pourrait conduire à exposer des populations supplémentaires à des nuisances sonores routières et ferroviaires significatives, en positionnant une nouvelle construction à usage mixte et de l'habitat le long de la voie ferrée, dans le cadre de la nouvelle OAP du « secteur de la Gare », en implantant une résidence intergénérationnelle dans l'OAP des Tourterelles et en favorisant la réalisation de nouveaux logements collectifs dans l'OAP Centre-Ville, ces deux derniers secteurs d'OAP étant situés au carrefour de voies routières importantes ;

Considérant que l'orientation d'aménagement de la gare routière, figurant dans l'OAP du « secteur de la Gare », n'est pas suffisamment définie, en termes d'objectifs, de travaux envisagés et d'incidences ;

Considérant que l'OAP thématique « Développement durable » ne fait pas l'objet dans le dossier d'une présentation détaillée, qui permettrait notamment d'apprécier la portée de ses dispositions et leur capacité à répondre en tout en partie aux impacts potentiels de la mise en œuvre du PLU modifié ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n° 1 du plan local d'urbanisme d'Esblly, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, **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, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par Val d'Europe agglomération.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification n° 1 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 consistent notamment à évaluer et prendre en compte les incidences sur l'environnement et la santé humaine concernant :

- l'artificialisation des sols potentielle induite par l'évolution des règles des zones UBd, A et N permettant la réalisation d'extensions du bâti existant, d'annexes et de piscines ;
- l'orientation d'aménagement de la gare routière, et notamment, préciser l'objectif de cet aménagement, les travaux envisagés, l'évolution de la capacité de stationnement de la gare routière, et l'incidence correspondante sur le trafic routier et les pollutions associées ; l'exposition de populations supplémentaires au bruit ferroviaire (dans la nouvelle OAP du « secteur de la Gare ») et routier (dans les OAP du « Centre rue de Gaulle », des « Tourterelles »).

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, Val d'Europe agglomération 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 20/03/2024 où étaient présents :
Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Noël JOUVEUR, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,

le président



Philippe SCHMIT