

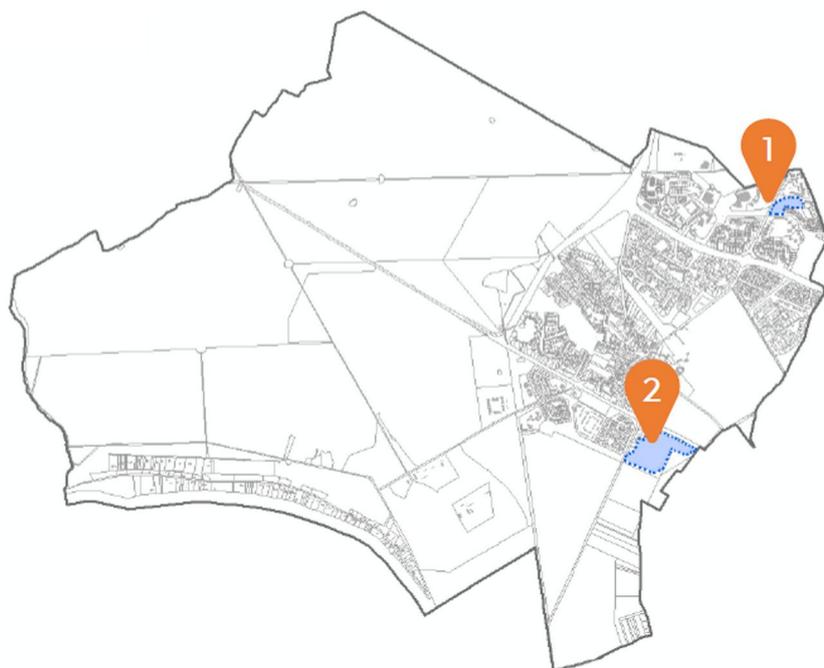


Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Nandy (77)
à l'occasion de sa révision**

**N°MRAe APPIF-2025-077
Du 01/08/2025**

Carte de localisation des OAP sectorielles



Localisation et schémas des deux OAP sectorielles "Nandy Nord" et "Quartier Sud" (pièce 2,2, p. 46 et pièce 4. OAP)

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Nandy (77), porté par la commune dans le cadre de sa révision et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté de mars 2025.

Cette révision du plan local d'urbanisme vise à prévoir la construction de 430 logements d'ici 2035 dont 320 en densification, entraînant une augmentation de la population estimée entre 750 et 1000 nouveaux habitants.

Le projet de PLU révisé de Nandy comprend une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique Trame verte et bleue, et deux OAP dites sectorielles encadrant les projets sur la commune :

- OAP « Nandy Nord » : projet résidentiel d'environ 110 logements en accession privée (hauteur R+3), renouvelant une friche commerciale (ancien supermarché) en densification du tissu urbain ;
- OAP « Quartier Sud » : projet mixte du lotissement « Mercure » en étalement urbain, d'environ 110 logements (résidence seniors, logements individuels), un supermarché, un local commercial, des espaces de stationnement, un bassin de rétention arboré, des voiries.

La consommation d'espaces naturels et agricoles du projet de PLU révisé de 4,3 hectares correspond à la consommation d'espace agricole par le lotissement « Mercure ».

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le paysage ;
- l'assainissement ;
- les nuisances sonores.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- reconsidérer à la baisse l'objectif chiffré de consommation de 4,3 hectares d'espaces agricoles pour le lotissement « Mercure », s'agissant a minima de la partie dédiée à l'habitat individuel, si les besoins de la commune peuvent être raisonnablement satisfaits par densification ;
- préciser qualitativement les attendus de la transition paysagère prévue entre le lotissement « Mercure » et les espaces agricoles alentours, analyser et projeter la représentation des futures entrées de ville routières et présenter des vues d'insertion témoignant de l'efficacité des dispositions d'intégration paysagère ;
- préciser les conséquences du raccordement du lotissement « Mercure » au réseau d'assainissement collectif, en matière de capacité de traitement de la station d'épuration de Boissettes, et expliciter les éventuels engagements pris par les collectivités en matière de travaux afin de résoudre la non conformité en performance de la station.

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, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire de Nandy que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	8
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	10
3.1. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	10
3.2. Milieux naturels et biodiversité.....	11
3.3. Paysage.....	11
3.4. Assainissement.....	12
3.5. Nuisances sonores.....	13
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	13
ANNEXE.....	15
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	16

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 environnementale² 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, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Nandy (Seine-et-Marne) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme communal à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté de mars 2025.

Le plan local d'urbanisme de Nandy 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](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 2 mai 2025. 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 et sa réponse du 11 juillet 2025 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 30 juillet 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Nandy à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Denis BONNELLE, coordonnateur, 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.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment 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).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

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.

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.

Sigles utilisés

DBO5	Demande biochimique en oxygène pendant 5 jours
DCO	Demande chimique en oxygène
DOO	Document d'orientation et d'objectifs
EH	Équivalent-habitant
EPA	Établissement public d'aménagement
ERC	Séquence « éviter - réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
Lden	Level Day Evening Night, indicateur représentant le niveau de bruit moyen pondéré sur 24 h en majorant le bruit produit en soirée et durant la nuit pour tenir compte de la sensibilité accrue des individus aux nuisances sonores durant ces deux périodes
Lnight	Level Night (niveau de bruit correspondant aux heures de nuit)
MES	Matières en suspension
Mos	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
OIN	Opération d'intérêt national
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PCAET	Plan climat-air-énergie territorial
PDUIF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PLU	Plan local d'urbanisme
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif-E	Schéma directeur de la région Île-de-France environnemental
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

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

Nandy est une commune du département de la Seine-et-Marne, sur la rive droite de la Seine, à environ 40 km au sud-est de Paris, s'étendant sur 856 hectares et comptant 6 322 habitants³. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine – Essonne – Sénart (GPSSES) et de la ville nouvelle de Sénart. La mise en œuvre de l'Opération d'intérêt national (OIN) de Sénart est assurée par l'Établissement public d'aménagement (EPA) de Sénart

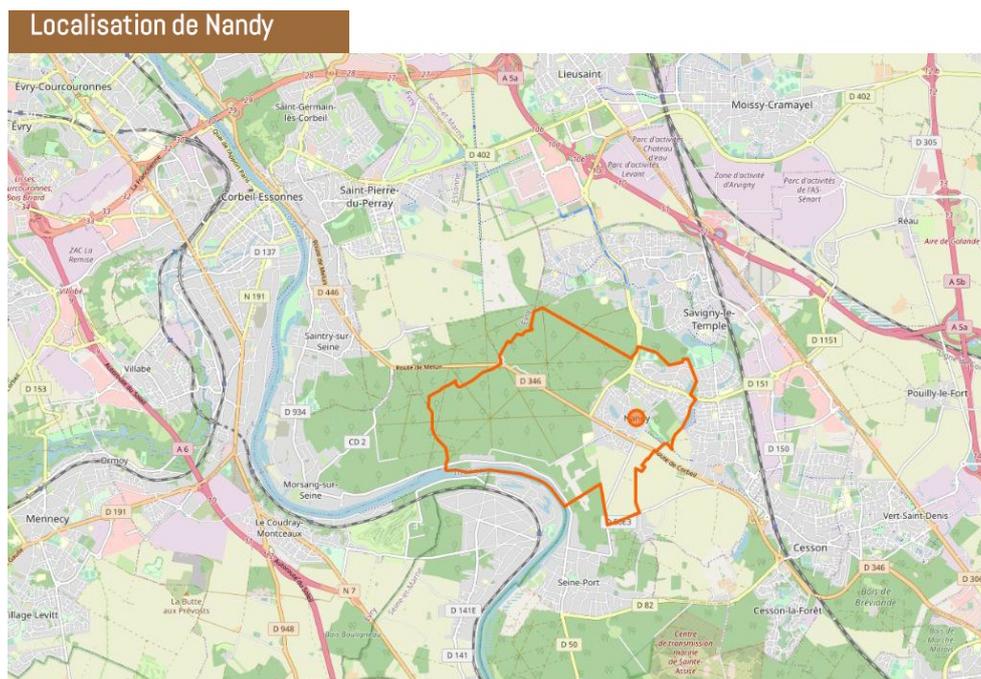


Figure 1: Situation géographique de la commune de Nandy (pièce 2.1, p. 4)

D'après le Mode d'occupation du Sol (Mos) 2021 de l'Institut Paris région, le territoire communal est occupé par 64 % d'espaces forestiers, 11 % d'espaces agricoles, 3 % de milieux semi-naturels et eau, 6 % d'espaces ouverts artificialisés et 15 % d'espaces construits artificialisés (cf. pièce 2.1 du dossier, p. 18). Plus de la moitié du territoire communal (54 %, cf. pièce 2.1, p. 4) fait partie de la forêt de Rougeau. La morphologie urbaine de Nandy se compose d'un bourg ancien préservé, ainsi que d'extensions récentes (cf. pièce 2.1, p.24). Les infrastructures routières traversant le territoire communal sont la D151 vers Savigny-le-Temple, la D346 vers Melun, ainsi que la D50 vers le Carré Sénart et Seine-Port.

La révision du PLU de Nandy a été prescrite par délibération du conseil municipal du 20 juin 2022 et arrêtée par délibération du 24 mars 2025. Le débat des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a donné lieu à la délibération du conseil municipal du 24 juin 2024. Le PADD s'articule autour de trois axes : Nandy, ville verte agréable à vivre ; Nandy, ville harmonieuse et durable ; Nandy, ville éco-responsable et pour tous.

Le projet prévoit la construction de 430 logements d'ici 2035 dont 320 en densification (pièce 3.3, p.7), entraînant une augmentation de la population estimée entre 750 et 1 000 nouveaux habitants. Le chiffre de 320 loge-

3 Insee RP 2022, population municipale.

ments potentiels en densification est issu de l'analyse de capacité de densification proposée au sein du rapport de présentation (cf. pièce 2.2, p. 45).

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévue par le projet de PLU révisé de Nandy est de 4,3 hectares dont la totalité correspond au périmètre de la zone à urbaniser « 1AU » pour la réalisation du lotissement dit « Mercure » encadré par l'OAP « Quartier Sud » (cf. pièce 2.2, p. 28).

Le projet de PLU révisé de Nandy comprend une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique Trame verte et bleue et deux OAP dites sectorielles encadrant les projets sur la commune :

- OAP « Nandy Nord » : projet résidentiel d'environ 110 logements en accession privée (hauteur R+3), renouvelant une friche commerciale (ancien supermarché), en densification du tissu urbain ;
- OAP « Quartier Sud » : projet mixte du lotissement « Mercure » en étalement urbain, d'environ 110 logements (résidence seniors, logements individuels), un supermarché, un local commercial, des espaces de stationnement, un bassin de rétention arboré, des voiries. L'information selon laquelle ce projet inclut d'une part une résidence seniors et d'autre part des logements individuels est absente du dossier. La MRAe en a eu connaissance du fait de l'avis d'Autorité environnementale n° DRIEAT-SCDD-2025-129 du 18 juillet 2025, dispensant spécifiquement ce projet d'une évaluation environnementale. Les logements concernés sont au nombre de 80 pour la résidence seniors et de 28 pour le lotissement. La même information figure également dans le rapport d'activité 2024 de l'EPA-Sénart, qui indique par ailleurs qu'un permis d'aménager a été délivré en septembre 2024, comprenant la réalisation de deux voies d'accès au Nord et au Sud du site.

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

Les modalités de la concertation ont été précisées par délibération du conseil municipale du 20 juin 2022. Elles consistaient notamment en une information du public dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune, l'organisation d'une réunion publique, la mise à disposition d'un registre d'observations et une exposition. Le bilan de la concertation⁴ a été tiré par délibération du conseil municipal du 24 mars 2025. Celui-ci a vérifié le respect des modalités susmentionnées au long de la procédure : organisation d'un forum (réunion publique) le 8 mars 2025 avec tenue d'une exposition, informations liées...

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

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

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le paysage ;
- l'assainissement ;
- les nuisances sonores.

2. L'évaluation environnementale

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

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure. Celle du projet d'élaboration du PLU est restituée dans le rapport

4 <https://www.nandy.fr/wp-content/uploads/2025/06/2025-02-09-delibannexe-revision-plu-bilan-concertat%C2%B0.pdf>

de présentation qui répond globalement aux obligations prescrites par l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme :

- résumé non technique, faisant l'objet d'un document à part entière (pièce 2.4) ;
- analyse de l'état initial de l'environnement (pièce 2.1, pp. 99-190) ;
- justification des choix retenus (pièce 2.2) ;
- étude de l'articulation du PLU avec les documents-cadres (pièce 2.3, pp. 4-29) ;
- analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement (pièce 2.3, pp. 64-92) ;
- présentation des mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC) (pièce 2.3, pp. 95-107) ;
- dispositif de suivi (pièce 2.3, pp. 108-114).

Le dispositif de suivi du PLU doit permettre d'analyser, en cours d'application, le rôle joué par le document d'urbanisme dans les évolutions du territoire et d'apprécier si ses objectifs ont été atteints. Le rapport de présentation propose ainsi des indicateurs de suivi. Si l'état « zéro » des indicateurs sur différentes thématiques est décrit, en revanche le rapport n'établit pas de valeurs cibles ou de critères qualitatifs.

(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser le dispositif de suivi du PLU en matière de tendances souhaitées des indicateurs, par des valeurs cibles ou au moins des critères qualitatifs.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation avec les autres planifications revient à replacer le PLU révisé de Nandy dans son contexte, et à identifier, au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire, puis à présenter comment les dispositions envisagées y répondent. L'articulation du PLU révisé de Nandy avec les documents de planification est exposée dans le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale (pièce 2.3, pp. 4-29).

Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Grand Paris Sud Seine – Essonne – Sénart a été arrêté en conseil communautaire le 4 février 2025 mais son approbation définitive est prévue pour la fin de l'année 2025. L'évaluation environnementale (pièce 3.3, pp. 8-14) permet d'analyser la compatibilité du projet de PLU révisé de Nandy avec le projet de SCoT et notamment avec son document d'orientation et d'objectifs (DOO).

En l'absence de SCoT approuvé, le projet de PLU révisé de Nandy doit notamment être compatible avec :

- le Schéma directeur de la région Île-de-France environnemental (Sdrif-E), approuvé par décret en Conseil d'État du 10 juin 2025 ;
- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, approuvé le 6 avril 2022 ;
- le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté en 2013 ;
- le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé en 2014, en l'attente de l'approbation du Plan des mobilités en Île-de-France, prévue fin 2025 ;

L'analyse de compatibilité du projet de PLU révisé de Nandy avec les orientations réglementaires du Sdrif-E a été menée (pièce 2.3, pp. 18-23), de même qu'à l'égard des autres documents susmentionnés à l'exception du PDUIF en dépit de l'énoncé de ses règles (pièce 2.1, p. 10). Le Plan des mobilités en Île-de-France étant en voie d'approbation, il conviendrait de s'assurer dès maintenant de la cohérence du projet de PLU révisé avec les actions portées.

Le projet de PLU révisé doit être également compatible avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Grand Paris Sud Seine – Essonne – Sénart, adopté le 17 décembre 2019. Les objectifs stratégiques du PCAET sont rappelés et la compatibilité du projet de PLU aux actions est succinctement exposée (pièce 3.3, pp. 14-16).

(2) L'Autorité environnementale recommande d'établir la compatibilité du projet de PLU révisé de Nandy avec les règles issues du plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), mais également d'anticiper sa compatibilité avec le futur Plan des mobilités en Île-de-France, et de le modifier le cas échéant en vue de s'assurer de la mise en œuvre de la politique durable de mobilité portée par ce projet de nouveau plan.

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 », ainsi que « 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 plan ».

Les choix retenus sont justifiés dans la pièce 2.2 : justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic, justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques, justification des OAP thématiques et sectorielles, justification de la délimitation des zones et du règlement, dispositions graphiques.

L'Autorité environnementale observe qu'aucune solution de substitution qui permettrait d'atteindre les objectifs du PLU n'est présentée. Or, l'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit la présentation des solutions de substitution raisonnables à une évolution d'un document d'urbanisme, lorsqu'une évaluation environnementale est requise. Il est donc impératif de comparer le scénario présenté avec d'autres scénarios envisageables, notamment un scénario fondé sur une densification des espaces déjà urbanisés.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'étudier des solutions de substitution raisonnables au projet de PLU révisé de Nandy, en termes de création de logements et d'extensions urbaines, en privilégiant la densification des espaces déjà urbanisés pour l'ensemble du projet.

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

3.1. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le rapport de présentation du projet de PLU révisé reprend les chiffres de consommation d'espaces naturels issus du site « Mon Diagnostic Artificialisation »⁵ pour présenter la déclinaison de la consommation de 14 hectares à Nandy sur la période 2012 – 2020 (cf . pièce 1.2, p. 20) : « 10,7 hectares à vocation d'habitat, 1,9 hectares à vocation d'activité, 1,4 hectares pour les routes ». Cette consommation s'illustre en grande partie par la construction de lotissements en extension du tissu existant.

Le projet de PLU révisé dédie une consommation de 4,3 hectares de terres agricoles pour la réalisation du projet du lotissement « Mercure » encadré par l'OAP « Quartier Sud ». Il y est fait mention d'environ 110 logements se répartissant en 80 logements collectifs (résidence seniors) et 28 logements individuels (pavillons à bâtir).

Le dossier (pièce 2.1, p.56) indique que « des contraintes liées aux risques, à l'accessibilité viaire, à la disponibilité foncière (accession privée), ainsi qu'à la préservation des espaces verts et des espaces qualitatifs au service des habitants, limitent les possibilités de mutabilité. La prise en compte de ces facteurs réduit le potentiel de mutabilité d'environ 70 % ». Malgré cette réduction importante, l'étude de densification sur 29 sites envisagés, ramenés de ce fait à 13 sites retenus, concluait à un potentiel estimé de 320 à 390 logements (pièce 2.2, p. 45). Or, l'évaluation environnementale (pièce 2.3, p.7) est encore plus prudente, en annonçant « 430 logements d'ici 2035 dont 320 en densification », c'est-à-dire en ne retenant que la valeur la plus basse de cette fourchette de

5 <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/>

320 à 390, Si le potentiel retenu était « optimisé » de 30 logements supplémentaires, passant de 320 à 350 logements, restant ainsi dans la première moitié de la fourchette d'estimation tenant compte du projet de règlement, la création des 28 logements individuels pavillonnaires en extension urbaine au sein du lotissement « Mercure » ne serait plus justifiée au regard des besoins de la commune. L'Autorité environnementale rappelle que la commune doit optimiser sa recherche de sobriété foncière, priorisant l'évitement de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols.

(4) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer à la baisse l'objectif chiffré de consommation de 4,3 hectares d'espaces agricoles pour le lotissement « Mercure », s'agissant à minima de la partie dédiée à l'habitat individuel.

3.2. Milieux naturels et biodiversité

La commune de Nandy est concernée par trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) : une Znieff de type 1 (« Côteau de seine à Nandy et Morsang ») et deux Znieff de type 2 (« Forêt de Rougeau » et « Vallée de la Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges »). Ces Znieff sont situées à l'ouest du territoire et ne sont pas interceptées par les secteurs d'OAP.

Les deux secteurs d'OAP ont fait l'objet d'inventaires faunistiques et floristiques ainsi que de la recherche d'éventuelles zones humides (cf. pièce 2.3, p. 32 et suivantes). Ces études permettent de conclure à l'absence d'enjeux significatifs concernant la faune et la flore et à l'absence de caractéristiques de zones humides sur ces deux secteurs. Les deux secteurs d'OAP sont à l'écart des enjeux de trame verte et bleue contenus dans le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

L'Autorité environnementale relève toutefois, s'agissant du secteur de l'OAP « Quartier Sud » la présence visible d'une haie à l'interface entre le secteur urbanisé et les champs voués à urbanisation. Cette haie n'a pas été identifiée comme un habitat à part entière lors de l'expertise écologique. Il conviendrait de qualifier les enjeux écologiques portés par la végétation en présence et de déterminer si cette haie à vocation à être maintenue ou supprimée dans le cadre du projet de lotissement « Mercure ».

(5) L'Autorité environnementale recommande d'étudier les enjeux relatifs aux habitats, à la faune et à la flore portés par la haie située à l'interface entre le secteur urbanisé et les champs voués à urbanisation sur le périmètre de l'OAP « Quartier Sud » et de prioriser le cas échéant la bonne conservation de la haie dans le cadre de la réalisation du projet de lotissement « Mercure ».

3.3. Paysage

Le territoire de la commune de Nandy comprend un patrimoine paysager s'appuyant sur la forêt régionale de Rougeau, la plateau agricole ainsi que sur le site classé des « Boucles de la Seine et vallon du ru de Balory » (cf. pièce 2.1, p. 35). Les enjeux de transitions paysagères entre le tissu urbain et les espaces alentours concernent le projet de PLU révisé de Nandy, notamment à travers le respect des cônes de vue désormais inscrits dans le règlement mais aussi en particulier à travers l'application de dispositions visant la zone « 1AU » (périmètre de l'OAP « Quartier Sud » pour la réalisation du lotissement « Mercure »), qui est à urbaniser au cœur d'un paysage agricole ouvert, et situé dans le périmètre des abords du monument historique « Église et château » de Nandy. Si le projet est de ce fait soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France et prévoit des constructions relativement peu hautes (R+1 à R+2), il n'en demeure pas moins que les transitions naturelles du lotissement avec son environnement mériteraient un traitement exemplaire. L'OAP impose une transition sans en préciser explicitement les qualités, et l'évaluation environnementale est à peine plus explicite, mentionnant « *une composition paysagère diversifiée* » (cf. pièce 2.3, p. 70). Il conviendrait d'être plus précis sur les attendus et de représenter le lotissement depuis le grand paysage, prenant en compte ces attendus.

Par ailleurs, le secteur est concerné par un enjeu de valorisation des entrées de ville (cf. pièce 2.1, p. 58) puisqu'il permet l'entrée depuis la D 346 Est, d'une part et la D 50 nord, d'autre part. Si l'OAP « Quartier Sud » vaut

« étude entrée de ville » (pièce 4, p.1), l'Autorité environnementale déplore que le rapport de présentation se limite à une présentation de ces entrées de ville (pièce 2.1, pp. 58-60) sans réelle analyse et projection de ce leur état après réalisation du lotissement.

(6) L'Autorité environnementale recommande :

- de préciser qualitativement les attendus de la transition paysagère prévue entre le lotissement « Mercure » et les espaces agricoles alentours ;
- d'analyser et de projeter la représentation des futures entrées de ville routières sur les départementales D 346 et D 50 ;
- de présenter des vues d'insertion (photomontages) témoignant de l'efficacité des dispositions à l'égard d'une réussite d'intégration au grand paysage.

3.4. Assainissement

D'après le rapport de présentation (pièce 2.1, p. 123), le traitement des eaux usées de l'assainissement collectif à Nandy est assuré par la station de traitement des eaux usées de Boissettes. D'après le dossier (pièce 2.3, p.52), la station n'est pas conforme en performance depuis 2019, avec des charges entrantes supérieures à la capacité nominale. Les dernières données disponibles du portail de l'assainissement collectif⁶ font état de 89 164 équivalents-habitant (EH) de charge entrante pour 77 000 EH de capacité nominale. Les conformités réglementaires ne sont pas tenues en 2023 pour les paramètres DBO5 (demande biochimique en oxygène en 5 jours), DCO (demande chimique en oxygène) et MES (matières en suspension).

L'extension visée par le périmètre de l'OAP « Quartier Sud » (lotissement « Mercure ») sera raccordée au réseau d'assainissement collectif (cf. pièce 2.3, p. 12) connecté à cette station d'épuration. Il conviendrait de préciser les conséquences du raccordement en matière de capacité de traitement des eaux usées au niveau de la station d'épuration, et d'expliciter d'éventuels engagements pris par les collectivités en charge de l'assainissement, portant sur des travaux à réaliser sur la station, afin de résoudre sa non conformité en performance.

(7) L'Autorité environnementale recommande :

- de préciser les conséquences du raccordement du lotissement « Mercure » au réseau d'assainissement collectif, en matière de capacité de traitement de la station d'épuration de Boissettes ;
- d'expliciter d'éventuels engagements pris par les collectivités en matière de travaux sur la station, afin de résoudre le problème de sa non conformité en performance.

3.5. Nuisances sonores

L'OAP « Quartier Sud » vise à implanter le lotissement « Mercure » en bordure sud de la D 346, classée catégorie 3 dans le classement sonore départemental des infrastructures de transports terrestres, enregistrant sur le tronçon concerné 6 550 véhicules par jour (trafic moyen journalier annuel) dont 2,5 % de poids lourds (cf. pièce 2.1, p. 62). Les cartes de bruit des transports consultables grâce à Bruitparif⁷ permettent une caractérisation des nuisances sonores liées au trafic routier, à proximité des D 346 et D 50.

Le règlement graphique matérialise une bande de recul des constructions le long de la D 346. De plus, l'OAP « Quartier Sud » décide de l'implantation des logements collectifs et individuels du lotissement en second rang derrière l'implantation du supermarché par rapport à la D 346. Cette mesure de réduction mérite d'être documentée dans le contenu de l'évaluation environnementale et ses effets méritent d'être connus en termes de niveaux sonores ressentis à l'endroit des logements. Il s'agit de tenir compte des lignes directrices de l'Organisation mondiale de la santé (OMS), relatives au bruit dans l'environnement dans la Région européenne⁸ ; celles-ci préconisant un non dépassement de valeurs au-delà desquelles le bruit routier implique des effets néfastes

6 <https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-037703801000>

7 <https://carto.bruitparif.fr/>

8 <https://www.who.int/europe/fr/publications/i/item/WHO-EURO-2018-3287-43046-60243>

pour la santé : 53 dB(A) pour l'indicateur Lden sur une journée complète et 45 dB(A) pour l'indicateur Lnight sur la nuit.

(8) L'Autorité environnementale recommande d'étudier et de quantifier les niveaux sonores ressentis, à terme, au niveau des logements du lotissement « Mercure », au regard des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS).

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

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 de Nandy 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.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire de Nandy que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

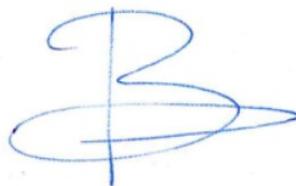
L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 01/08/2025

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, présidente par intérim,
Denis BONNELLE, Ruth MARQUES, Brian PADILLA**

La présidente par intérim,



Isabelle BACHELIER-VELLA

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de préciser le dispositif de suivi du PLU en matière de tendances souhaitées des indicateurs, par des valeurs cibles ou au moins des critères qualitatifs.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'établir la compatibilité du projet de PLU révisé de Nandy avec les règles issues du plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), mais également d'anticiper sa compatibilité avec le futur Plan des mobilités en Île-de-France, et de le modifier le cas échéant en vue de s'assurer de la mise en œuvre de la politique durable de mobilité portée par ce projet de nouveau plan.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'étudier des solutions de substitution raisonnables au projet de PLU révisé de Nandy, en termes de création de logements et d'extensions urbaines, en privilégiant la densification des espaces déjà urbanisés pour l'ensemble du projet.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer à la baisse l'objectif chiffré de consommation de 4,3 hectares d'espaces agricoles pour le lotissement « Mercure », s'agissant a minima de la partie dédiée à l'habitat individuel.....11
- (5) L'Autorité environnementale recommande d'étudier les enjeux relatifs aux habitats, à la faune et à la flore portés par la haie située à l'interface entre le secteur urbanisé et les champs voués à urbanisation sur le périmètre de l'OAP « Quartier Sud » et de prioriser le cas échéant la bonne conservation de la haie dans le cadre de la réalisation du projet de lotissement « Mercure »11
- (6) L'Autorité environnementale recommande : - de préciser qualitativement les attendus de la transition paysagère prévue entre le lotissement « Mercure » et les espaces agricoles alentours ; - d'analyser et de projeter la représentation des futures entrées de ville routières sur les départementales D 346 et D 50 ; - de présenter des vues d'insertion (photomontages) témoignant de l'efficacité des dispositions à l'égard d'une réussite d'intégration au grand paysage.....12
- (7) L'Autorité environnementale recommande : - de préciser les conséquences du raccordement du lotissement « Mercure » au réseau d'assainissement collectif, en matière de capacité de traitement de la station d'épuration de Boissettes ; - d'explicitier d'éventuels engagements pris par les collectivités en matière de travaux sur la station, afin de résoudre le problème de sa non conformité en performance.....12
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'étudier et de quantifier les niveaux sonores ressentis, à terme, au niveau des logements du lotissement « Mercure », au regard des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS).....13