



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 de Maffliers (95)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2025-051
du 01/08/2025**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégialement le 1er août 2025, 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 28 novembre 2022, 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024 et 20 septembre 2024, 25 novembre 2024, 27 février 2025 et du 24 juillet 2025 portant nomination ou retrait 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 du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Maffliers (Val d'Oise) approuvé le 30 novembre 2017 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 3 juin 2025, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Maffliers, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Maffliers (95), qui visent à encadrer la densification à venir sur la commune et à protéger le patrimoine bâti remarquable ;

Considérant que la modification n°1 du PLU de Maffliers a déjà fait l'objet de l'avis conforme n° MRAe AKIF-2024-104 du 18/12/2024 et que le projet de modification a évolué depuis, pour faire l'objet du présent avis conforme ;

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU comprend des évolutions du règlement écrit et des pièces graphiques du PLU et consiste notamment à :

- reclasser en zone A (agricole) la parcelle AC 0031, située passage de l'Orme aux Roses et actuellement classée en zone UG (zone urbaine résidentielle) ;
- créer un sous-secteur UG1 au sein de la zone UG, dans le secteur de l'Orme aux Roses, afin d'y introduire un retrait minimal de 25 mètres par rapport à la route nationale (RN)1 pour les nouvelles constructions ;
- introduire dans le règlement des zones UA et UG des retraits minimaux supplémentaires entre constructions, en corrélation avec les vues directes entre façades ; dans les mêmes zones, n'autoriser qu'un seul niveau habitable dans les combles ; des règles supplémentaires encadrant l'installa-

tion de lucarnes, d'équipements solaires thermiques ou photovoltaïques, la couleur des façades, les clôtures sont introduites soit spécifiquement dans une des deux zones, soit dans les deux ;

- préciser les définitions relatives aux espaces libres, comprenant désormais les espaces perméables et les espaces de pleine terre et redéfinir leur superficie, au sein des zones UA, UG, UH et AU :

Zone	UA	UG	AU
Règle concernant les espaces libres dans le PLU en vigueur	20 % de pleine-terre	40 % de pleine-terre	40 % de pleine-terre
Règle concernant les espaces libres dans le projet de PLU modifié	50 % d'espaces perméables 40 % d'espaces en pleine terre	50 % d'espaces perméables dont 40% en pleine terre	60 % d'espaces perméables 50 % d'espaces en pleine terre

- préciser les modalités relatives aux places de stationnement, à la desserte par les réseaux d'eaux, d'électricité et de téléphone et à la gestion des déchets au sein des zones UA, UG, UH et AU ;
- ajouter une règle prévoyant pour les nouvelles constructions en zone A une implantation à plus de 30 mètres de l'espace boisé classé le plus proche ;
- identifier des éléments bâtis et des murs remarquables à préserver en zone UG1 et UA ;
- créer les emplacements réservés :
 - n°5, chemin des Réaux, afin de sanctuariser un chemin d'accès entre le city parc et l'école ;
 - n°6, au sud du bourg principal, entre la zone UG et la zone A, sur une largeur de 9 mètres et une longueur d'environ 560 mètres, afin d'installer un dispositif de captage et de réorientation des eaux (fossé planté) pour protéger le quartier d'habitat, au nord, du ruissellement ;
 - n°7, le long de la rue du Bois Carreau, afin d'étendre le cimetière communal dont la capacité maximale est atteinte ; le site est actuellement occupé par des espaces agricoles ;
 - n°8, au bout du chemin du fond du Bassin, pour l'extension de la station d'épuration ;

Considérant que le projet de modification du PLU définit un cadre réglementaire ou programmatique susceptible de générer les incidences suivantes :

- une artificialisation des sols et dans certains cas des déboisements dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et d'emplacement réservés ;
- une baisse de la part minimale de pleine terre minimum en zone UG et UH et donc une perte des fonctionnalités écosystémiques rendues par les sols ;
- une modification des axes de ruissellement le long de la zone UG au sud du bourg ;

Considérant qu'au stade de l'examen au cas par cas, les éléments fournis par la commune de Maffliers visant d'une part à caractériser l'état initial de l'environnement, d'autre part à évaluer l'incidence de la modification de son PLU sur l'environnement et la santé humaine sont insuffisants, et que les modifications intervenues sur le projet ne sont pas de nature à remettre en cause l'avis conforme AKIF-2024-104 précédemment rendu,

Rend l'avis qui suit :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Maffliers (95), telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale le 3 juin 2025 **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 la commune de Maffliers.

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 concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU et la définition des mesures permettant d'éviter, de réduire voire de compenser les effets négatifs, en ce qui concerne :

- l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols ;
- les milieux naturels, y compris les zones humides, et leurs fonctionnalités écologiques ;
- le paysage et le patrimoine.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Maffliers 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.

Délibéré en séance le 1/08/2025

Siégeaient :

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

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

La Présidente par intérim

Isabelle BACHELIER-VELLA