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 Gressy (77) après examen au cas par cas

N° MRAe AKIF-2025-038
du 4/06/2025

**La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe)**, qui en a délibéré collégialement le 4 juin 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 20 décembre 2021, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023, 9 novembre 2023, 5 juillet 2024, 20 septembre 2024 et 27 février 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 Gressy (77) approuvé le 6 juillet 2020 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 4 avril 2025, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Gressy, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Isabelle BACHELIER-VELLA, coordonnatrice,

Considérant le contexte dans lequel s'inscrit la modification n°1 du PLU de Gressy, à savoir une commune de 800 habitants en 2021 (source Insee), en déprise (elle en comptait 912 en 2010), avec 20 logements vacants en 2021 (10 en 2010) dans un parc de 346 logements en 2021 ;

Considérant dans ce contexte les objectifs de la modification n°1 du PLU de Gressy (77), qui visent à encadrer la construction de nouveaux logements à venir sur la commune et à limiter l'exposition des habitants au risque inondation ;

Considérant que la modification du PLU comprend des évolutions des règlements écrit et graphique qui consistent notamment à :

- basculer une zone à urbaniser à long terme de 7 216 m² (2UA) en une zone à urbaniser à court terme (1AU) pour la création d'un lotissement,
- basculer une zone 1AU qui présente un risque d'inondation en zone d'urbanisation à long terme (2AU) sans expliciter les prescriptions constructives appropriées à la réduction des enjeux exposés,
- supprimer un emplacement réservé, et en créer trois nouveaux pour une surface cumulée de 4 670 m² sur des secteurs agricoles et naturels à urbaniser, ;
- modifier et créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et notamment :

    - modifier l'OAP relative à l'aménagement du cœur de village dont l'objectif est de créer un lotissement, en réduisant l'offre de logement aux T3 et T4, en limitant le nombre de logements/appartements à 35, et en supprimant un principe de liaison destinée aux piétons et cyclistes,
    - créer un deuxième secteur sur une parcelle de 1 793 m² dans l'OAP Cœur de village afin de construire dix nouveaux logements au maximum,
    - modifier le schéma de principe de l'OAP Chemin de Cybèle qui vise à permettre la construction de 15 nouveaux logements ;
- modifier le règlement écrit, notamment en :
    - ajoutant une obligation de réaliser une étude de détermination de zone humide pour tout projet, quelle que soit sa superficie, dans une bande de 100 m de part et d'autre de la Beuvronne dans les zones concernées,
    - modifiant l'article 11 sur l'ensemble des zones afin d'interdire l'implantation d'antennes relais de télécommunication en raison de leur impact visuel sur le paysage et de la préservation du caractère patrimonial du secteur,
    - modifiant, pour la zone U, les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (art. 3), les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6), les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. 7), les règles sur l'emprise au sol des constructions (art. 9) ainsi que les règles de hauteur maximale des constructions (art. 10) et en supprimant la règle relative au nombre de niveaux habitables maximum pour une construction (qui était de 3) ;

Considérant que la nécessité de produire une soixantaine de nouveaux logements dans un contexte d'attrition démographique et de vacance de logement en croissance continue n'est pas démontrée par le dossier ;

Considérant que les sites concernés par la modification du PLU de Gressy, notamment les OAP sectorielles, sont susceptibles de présenter un enjeu pour les habitats naturels, la faune et la flore, et pour d'éventuelles espèces protégées et/ou patrimoniales et que le dossier, compte-tenu de l'absence d'étude sur site, ne permet pas de caractériser les enjeux du site en termes de biodiversité ;

Considérant que les OAP Chemin de Cybèle et Cœur de Village se situent à proximité immédiate d'un boisement faisant partie du site « *Vallée de la Beuvronne et « Grand marais »* » identifié par le Plan d'action pour les aires protégées d'Île-de-France (2024) et que les éléments du dossier sont pas suffisants pour permettre de conclure à l'absence d'incidence sur ce site ;

Considérant que l'OAP Cœur de village vise à créer des logements à proximité immédiate d'une zone naturelle, que sa mise en œuvre pourrait avoir pour incidence la coupe de plusieurs arbres et que les mesures de gestion des enjeux écologiques associés ne sont pas détaillées dans le dossier ;

Considérant qu'un nouveau secteur est ajouté à l'OAP Cœur de village afin de permettre la construction de logements ci qui pourrait engendrer des travaux de démolition et l'abattage de plusieurs arbres, les enjeux sanitaires et écologiques associés n'étant pas abordés dans le dossier ;

Considérant que l'OAP Cœur de village, l'OAP Chemin de Cybèle et l'emplacement réservé pour l'aménagement d'une aire de repos pour cyclistes se situent sur une enveloppe d'alerte de zone humide de la DRIEAT de classe B (zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser selon les critères pédologique et floristique) et que les investigations menées ne sont pas suffisantes pour permettre de conclure à l'absence de zone humide;

Considérant que la modification de l'OAP Chemin de Cybèle aura pour incidence d'imperméabiliser une partie de la parcelle, qu'elle est susceptible d'avoir un impact sur l'écoulement des eaux pluviales, et que les mesures de gestion abordées dans le dossier ne sont pas suffisantes pour conclure à l'absence d'impact ;

Considérant que la modification n°1 du PLU de Gressy aura pour incidence la consommation de 1 300 m² d'espaces agricoles et l'aménagement urbain de 1 600 m² d'espaces naturels, et que les éléments du dossier ne permettent pas de conclure à l'absence d'impact sur la biodiversité ;

Considérant que le projet de modification de l'OAP Chemin de Cybèle prévoit la rupture d'un alignement d'arbres existant, que les éléments du dossier n'en décrivent pas les enjeux ni les mesures envisagées pour y répondre, et que cette rupture entre en contradiction avec l'orientation d'aménagement « Maintenir, entretenir et développer les alignements d'arbres aux entrées de ville et au sein du tissu urbain » du PLU de Gressy ;

Considérant que l'OAP sectorielle Cœur de village se situe sur des sites exposés à des niveaux sonores pouvant atteindre 65 dB(A) Lden d'après la carte stratégique de bruit élaborée par Bruitparif, et que :

- selon l'Organisation mondiale de la santé (OMS) les nuisances sonores liées au trafic routier affectent la santé lorsqu'elles se situent à un niveau supérieur à 53 dB(A) Lden,
- les éléments transmis dans le dossier ne permettent pas d'apprécier les règles qui s'imposeront aux projets pour éviter, ou à défaut réduire les pollutions sonores auxquelles seront exposées les nouvelles populations ;

**Rend l'avis qui suit :**

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Gressy (77), telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale le 4 avril 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 Gressy.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Gressy 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 la justification de la nécessité de construire une soixantaine de logements dans un contexte de déprise démographique et alors que la commune dispose de vingt logements vacants, 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'évaluation de l'impact sur les milieux naturels, y compris les zones humides en se fondant sur les critères pédologiques et floristiques, leurs fonctionnalités écologiques, la biodiversité et l'identification des éventuelles espèces protégées et/ou patrimoniales ;
- l'exposition de la population dans les secteurs d'OAP aux nuisances sonores ;
- l'identification de mesures correctement articulées les unes avec les autres, pour éviter, réduire voire compenser ces effets de manière proportionnée et hiérarchisée (notamment concernant l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols).

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Gressy 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 4/06/2025**
**Siégeaient :**
**Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO-TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT, *président*.**

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

Le président

Philippe SCHMIT