



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation
environnementale la modification simplifiée n°1
du plan local d'urbanisme d'Ablis (78)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2025-078
du 24/09/2025**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégalement le 24 septembre 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, 27 février 2025, 24 juillet 2025 et des 8 et 16 septembre 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) d'Ablis (Yvelines) approuvé le 08 octobre 2024 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 24 juillet 2025, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du PLU d'Ablis, 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 simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme d'Ablis (78), qui visent à favoriser et mieux intégrer certaines constructions et à corriger des erreurs matérielles ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs, la procédure consiste, notamment à :

1. modifier les règles d'implantation des annexes à l'habitation en zone Uh et en zone N ;
2. modifier la hauteur des constructions admises au sein de l'OAP 2 « Le Clos de la ferme », passant de R+C à R+1+C, correspondant à "la hauteur constatée des bâtiments existants" ;
3. ouvrir des possibilités d'extension des bâtiments exploités par une activité existante en zone naturelle ou agricole à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 % de l'existant, notamment sur les secteurs des Boiteaux en zone A (800 m²) et L'abbé et Guéherville en zone N (2 444 m²).

Considérant que la modification simplifiée permet, outre les possibilités d'extensions, un développement d'activités d'industrie, commerce de gros ou entrepôt, en zone N et A au sein des secteurs Boiteaux, L'abbé et Guéherville où ces activités étaient jusqu'à présent proscrites, que ce développement s'écarte des vocations des zones agricoles et naturelles telles que prévues par le code de l'urbanisme, sans que ceci ne fasse l'objet explicite d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, ni d'une justification de caractère exceptionnel au titre de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, que la nature de ces activités et leur ampleur n'ont été ni

qualifiées ni quantifiées, et que leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine méritent d'être précisées ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme d'Ablis (78), telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale le 24 juillet 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 d'Ablis.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification simplifiée 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 modification simplifiée du PLU d'Ablis 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 ;
- l'accroissement des déplacements motorisés et des pollutions et nuisances associées ;
- le paysage et le patrimoine bâti.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune d'Ablis 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 24/09/2025

Siégeaient :

Isabelle BACHELIER-VELLA, Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Philippe GRALL, Jacques REGAD, Guillaume CHOISY, président par intérim,

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

Le président par intérim

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Guillaume Choisy', with a stylized flourish at the end.

Guillaume Choisy