



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation
environnementale de la modification n°3
du plan local d'urbanisme d'Arnouville (95)
après examen au cas par cas**

**N° 006256/KK AC PLU
du 03/12/2025**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégalement le 3 décembre 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 19 juillet 2023, 5 juillet 2024, 20 septembre 2024, 24 juillet 2025, 8 et 16 septembre 2025 et 7 octobre 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 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'Arnouville approuvé le 16 mars 2016 ;

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

Sur le rapport de Philippe GRALL, coordonnateur,

Considérant les objectifs de la modification n°3 du plan local d'urbanisme d'Arnouville (95), qui visent à :

1. mettre le PLU en compatibilité avec le Sage Croult-Engbien-Vieille Mer ;
2. effectuer des modifications réglementaires, rectifier des incohérences et clarifier certaines dispositions ;
3. adapter le règlement afin de permettre un développement qualitatif des commerces et une redynamisation du tissu commercial ;
4. permettre la mise en œuvre d'un projet requalifiant l'entrée de ville au sud du territoire, plus particulièrement au niveau du rond-point du Christ, et notamment des parcelles appartenant à la société FORICHER (Moulins d'Arnouville), en lien entre autres avec les orientations de l'architecte, des Bâtiments de France ;
5. étudier la possibilité de réduire le retrait actuellement à 20 mètres pour les constructions à usage d'habitation par rapport à l'emprise ferroviaire dans les zones déjà urbanisées ;
6. définir des règles adaptées à la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif de plusieurs secteurs du quartier de la gare au vu d'études réalisées depuis la réalisation de la procédure de modification précédente et les études en cours ;

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

1. modifier le règlement écrit, notamment :

- dans les dispositions générales afin de mieux prendre en compte la prévention des risques d'inondation (la distance entre les constructions et les écoulements d'eau passe de 10 à 15 mètres), préciser les règles en cas d'une division en propriété (application à chacun des lots) ;
 - dans les dispositions communes à toutes les zones avec l'ajout de la référence aux installations classées soumises à déclaration et les mesures pour la compatibilité avec le Sage Croult-Enghien-Vieille-Mer (augmentation de la marge de retrait de part et d'autre des cours d'eau qui passe de 5 mètres à 10 ou 15 mètres selon les zones ; ajout d'objectifs de désimperméabilisation des sols, lutte contre la pollution des eaux de ruissellement et lutte contre les essences végétales exotiques envahissantes) ;
 - concernant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, aux voies et emprises publiques ;
 - concernant les règles de stationnement pour actualisation avec les nouvelles normes du PDUIF,
 - à l'article 4 afin d'imposer, pour les projets d'aménagement d'une taille supérieure à 1 000 m², l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure...) pour des usages autres que l'alimentation en eau potable ;
 - en précisant la nature des essences végétales pour les haies végétales des clôtures pour une meilleure prise en compte de l'environnement et la biodiversité ;
 - en faisant passer la largeur des portails dans les clôtures de 3,50 m à 4,00 m (cette règle ne concerne pas les zones UA, UX et N) ;
 - en interdisant les constructions destinées à l'hébergement hôtelier sur l'ensemble des zones du PLU, sauf en zone UX,
 - en offrant la possibilité de créer un deuxième accès aux parcelles si la largeur de la façade du terrain d'assiette de l'opération est supérieure ou égale à 20 mètres,
2. modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, notamment :
- secteur Jean Jaurès/Passerelle : compléter le point 2 « Aménagement : composition urbaine et paysagère » pour autoriser l'implantation en retrait du bâtiment signal prévu au débouché de la passerelle et ainsi permettre la création d'une terrasse pour les activités du rez-de-chaussée ;
 - secteur Pierre Semard / Jean Laugère : repérer sur le schéma les trois bâtiments à préserver, maintenir et réhabiliter le parking silo ;
3. créer deux Stecal :
- le Stecal Nb, d'une superficie de 1 605 m², afin de permettre l'installation d'un fournil de 500 m² pour permettre le développement de la société FORICHER (Moulins d'Arnouville), en continuité immédiate de la zone Uxa ;
 - le Stecal Nc, qui porte sur le pavillon d'entrée du domaine du château, afin de permettre la création d'un restaurant dans le cadre du développement de l'activité culturelle du château.

Considérant que les zones Nb et Nc ne présentent pas de sensibilité particulière d'un point de vue sanitaire et environnemental ;

Considérant que les autres évolutions portées par la procédure sont d'ampleur et de portée limitées ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n°3 du PLU d'Arnouville n'est pas 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 ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°3 du plan local d'urbanisme d'Arnouville telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 3 octobre 2025 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

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 03/12/2025

Siégeaient :

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*,
Stéphan COMBES, Philippe GRALL, Antoine GREZAUD, Jacques REGAD et Tony RENUCCI**

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

Le président par intérim



Guillaume Choisy