



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué
sur le projet de plan local d'urbanisme
de Gressy (77)
à l'occasion de sa modification**

**N°MRAe 006647/A PP
Du 2/01/2026**

Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
Sigles utilisés.....	4
Avis détaillé.....	5
1. Présentation du projet de modification du plan local d'urbanisme.....	5
2. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement.....	7
2.1. Justification des choix et solutions alternatives.....	7
2.2. Milieux naturels et biodiversité.....	8
2.3. Gestion des eaux pluviales.....	8
2.4. Pollutions sonores.....	9
3. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	9
ANNEXE.....	10
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	11

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 Gressy (77) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Gressy (Seine-et-Marne) à l'occasion de sa modification et sur son évaluation environnementale.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Gressy est soumis, à l'occasion de sa modification, à un examen au cas par cas en application des [articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme](#). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale de la personne publique responsable après avis conforme de la MRAe n° AKIF-2025-038 du 4 juin 2025.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 7 octobre 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.

Conformément à sa délibération du 9 août 2023 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 17 décembre 2025 à Isabelle BACHELIER-VELLA la compétence à statuer sur le projet de modification du PLU de Gressy.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, coordonnatrice, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, la délégataire rend l'avis qui suit.

-
- 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).

La délégataire 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.

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

DOO	Document d'orientation et d'objectifs du SCoT
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
Lden	Indicateur de bruit représentant le niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en donnant un poids plus fort au bruit produit en soirée et durant la nuit
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
PLU	Plan local d'urbanisme
OMS	Organisation mondiale de la santé

Avis détaillé

1. Présentation du projet de modification du plan local d'urbanisme

Gressy est une commune de 803 habitants (Insee 2022) du nord-ouest du département de la Seine-et-Marne (77), à environ 4 km au nord de Claye-Souilly et 10 km au sud-est de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle. La gare de Mitry-Claye (RER B) est située à 3 km au nord-ouest sur la commune de Mitry-Mory. Gressy est traversée par une ligne à grande vitesse (LGV raccordement d'interconnexion nord-sud), classée en catégorie 2 du classement sonore départemental des voies ferroviaires. Elle est également traversée par des infrastructures routières : la route départementale D212 (axe qui relie Claye-Souilly à la Francilienne au nord de l'aéroport), classée en catégories 2 et 3 du classement sonore, et la D139 classée en catégorie 4 en direction de Mitry-Mory.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Gressy a été approuvé par délibération du conseil municipal du 6 juillet 2020. Prescrite par délibération du 12 mai 2023, la modification du PLU de Gressy porte comme objet principal l'ouverture à urbanisation d'une zone classée jusqu'alors comme zone à urbaniser à long terme.

Les évolutions induites par la modification du PLU correspondent à l'ensemble des objets suivants :

- basculer, au nord du tissu urbain, la zone à urbaniser à long terme (2AU) de 7 216 m² en une zone à urbaniser à court terme (1AU) pour la création d'un lotissement ;
- encadrer cette création de lotissement par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) nouvellement créée : l'OAP « Chemin de Cybèle » prévoit la construction de 15 logements maximum en opération d'ensemble ;
- basculer, au sud-ouest du tissu urbain, une zone à urbaniser à court terme (1AU), qui présente un risque d'inondation, en zone d'urbanisation à long terme (2AU), soit au terme d'une réflexion visant à gérer les eaux sur la parcelle et éviter le risque, notamment grâce à une noue paysagère (cf. emplacement réservé) ;
- supprimer un emplacement réservé (création d'accès 154 m²) ;
- créer trois nouveaux emplacements réservés sur des secteurs agricoles et naturels : une noue paysagère de 1 770 m² devant gérer les eaux pluviales et protéger les habitations au sud-ouest du tissu urbain; une réserve incendie de 1 300 m² le long de la D139; une aire de repos et de loisirs à destination des usagers de la vélo-route « Scandibérique » de 1 877 m² au sud du territoire communal, le long de la D212 et à proximité de la zone d'activité de la Rosée ;
- modifier l'OAP « Cœur de village » en limitant le nombre de logements/appartements à 35 dans ce projet dédié à l'habitat et/ou l'hôtellerie ;
- créer une seconde OAP de centre-ville sur une parcelle de 1 793 m² à proximité de la résidence hôtelière existante pour la production de 10 nouveaux logements ou 15 chambres d'hôtellerie, avec parking souterrain ;
- intégrer la protection des liaisons douces présentes sur le territoire, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- ajouter une obligation de réaliser une étude de détermination de zone humide pour tout projet situé dans une bande de 100 m de part et d'autre de la Beuvronne ;
- interdire l'implantation d'antennes relais de télécommunication sur le territoire ;
- modifier plusieurs règles de la zone urbaine (U), notamment des règles d'implantation des constructions, d'emprise au sol, de hauteur, d'accès et d'aspect extérieur.

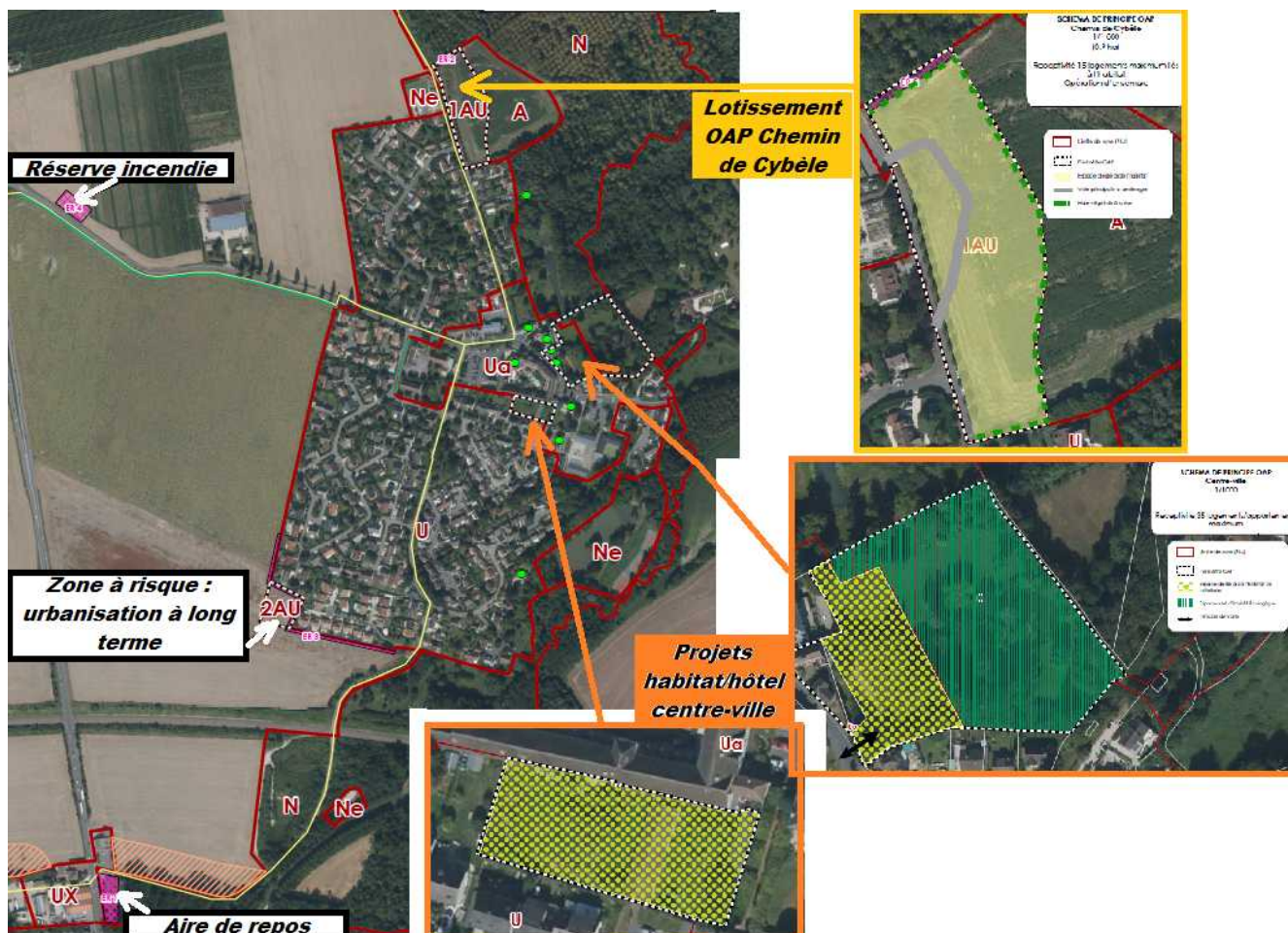


Figure 1: Les secteurs concernés par la modification du PLU de Gressy (MRAe d'après extraits du plan de zonage et des OAP)

La procédure de modification du PLU de Gressy a donné lieu à un examen au cas par cas en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, devant déterminer la nécessité de soumettre cette modification à évaluation environnementale. Dans le cadre de cet examen au cas par cas par la personne publique responsable, l'Autorité environnementale, exercée par la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, a rendu l'avis conforme n° MRAe AKIF-2025-038 du 4 juin 2025, concluant à la nécessité de soumettre la modification du PLU à la réalisation d'une évaluation environnementale. L'avis conforme précisait les objectifs principaux attendus par l'évaluation environnementale :

- la nécessité de justifier la construction d'une soixantaine de logements (au total), dans un contexte de déprise démographique et alors que la commune dispose de vingt logements vacants ;
- l'analyse des effets du projet 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 pollutions sonores ;
 - le traitement proportionné des enjeux d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols.

2. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement

Le dossier relatif à la procédure de modification du PLU de Gressy présente une notice explicative résumant les évolutions proposées au sein des pièces du document : rapport de présentation (ajout d'un chapitre d'exposé des motifs de changements apportés en fin de rapport), zonage (évolution des zones, des emplacements réservés et des protections de liaisons douces au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), règlement (modifications en vue de faciliter l'instruction), OAP (OAP « Chemin de Cybèle » sur la zone 2AU devenant 1AU, modification de l'OAP du centre-ville et ajout d'une seconde OAP en centre-ville).

La démarche d'évaluation environnementale est rapportée dans une pièce indépendante, et fait l'objet d'un résumé non technique à part. L'évaluation environnementale répond, sur la forme, aux attendus de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. Sur le fond, en revanche, celle-ci n'a nullement permis de mieux caractériser les enjeux environnementaux et sanitaires des secteurs de projets, en lien avec les objets de l'avis conforme. Aucune étude supplémentaire n'a été menée, ni sur les habitats naturels, ni sur la faune et la flore présentes, ni sur les nuisances sonores. Aussi l'analyse des incidences sur l'environnement et la santé demeure superficielle et entraîne la définition de mesures ne témoignant pas de l'application rigoureuse d'une séquence éviter-réduire-compenser (ERC). L'Autorité environnementale considère que l'évaluation environnementale de la modification du PLU de Gressy n'a pas créé de plus-value et demande à la commune de répondre sérieusement aux recommandations suivantes, et de mettre en œuvre une réelle démarche d'évitement, de réduction et de compensation avant tout projet d'urbanisation.

2.1. Justification des choix et solutions alternatives

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (15 nouveaux logements) est justifiée par la nécessité de la commune à poursuivre un développement modéré conforme aux orientations du PLU initial, prenant en compte les logements supprimés de la zone 1AU. Les projets d'habitat dans le centre-bourg créeront pour leur part environ 45 nouveaux logements (dont 35 sur le secteur situé au nord-est de la résidence hôtelière et 10 au sud de cette résidence). La priorité régionale donnée à la densification et à l'intensification du tissu urbain est transcrite dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Roissy Pays de France qui s'impose au PLU de Gressy. D'après le dossier (évaluation environnementale, p. 20), « *le centre-bourg possède un très faible potentiel d'urbanisation en densification, peu de dents creuses sont présentes* ». Toutefois, pour l'Autorité environnementale, l'évaluation environnementale ne permet pas de vérifier ces arguments à l'appui d'une actualisation de l'analyse de capacité de densification et de mutation des espaces bâtis. Le rapport de présentation du PLU en vigueur (p. 132), daté de 2020, comportait un calcul du potentiel de logements issu des terrains libres ou des divisions de terrains bâtis. Même si sur la base des éléments de l'Insee 2022, le nombre de logements vacants a été diminué, il conviendrait de réévaluer les potentiels de création de logements prenant en compte les capacités foncières actuelles, mais également les capacités de mutation d'entreprises bâties : démolition-reconstruction, transformation des bâtiments (division ou extension de bâtiments, reconversions), ainsi que les capacités de mobilisation des logements vacants. L'optimisation de l'intensification du tissu urbain existant doit être clairement recherchée en vue de limiter l'étalement urbain.

(1) L'Autorité environnementale recommande de réévaluer les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, incluant les capacités foncières, de mutation du bâti et de mobilisation des logements vacants, et de rechercher leur optimisation en vue de réduire l'étalement urbain projeté à destination de logements dans les secteurs d'OAP « Coeur de village » et « Chemin de Cybèle ».

2.2. Milieux naturels et biodiversité

En l'absence de toute description et de tout inventaire des milieux naturels, de la faune et de la flore, et des espèces protégées et/ou patrimoniales sur les sites de projets, l'Autorité environnementale n'est pas en capacité de s'exprimer sur la potentielle dégradation des milieux présents, sur la potentielle atteinte aux espèces. L'absence d'incidence significative sur les milieux naturels et la biodiversité mérite d'être documentée. En présence d'incidence notable, il conviendrait de prendre les mesures d'évitement et de réduction qui s'imposent.

Sur les deux secteurs d'OAP boisés du centre-ville, il conviendrait de réaliser un diagnostic révélant les qualités de la végétation présente, notamment pour les oiseaux nicheurs. Les continuités écologiques des sites avec les milieux naturels environnants du site de la « Vallée de la Beuvronne et Grand Marais », visé par le plan d'actions pour les aires protégées d'Île-de-France, méritent d'être caractérisées. En ce qui concerne les oiseaux nicheurs, d'après le plan (p. 105), les enjeux avifaunistiques du site concernent les espèces suivantes : « Gorgebleue à miroir, Bouscarle de Cetti, Rousserolle turdoïde, Milan noir ». Les arbres présents sur le site n'ont pas été diagnostiqués pour leur qualité écologique et l'intérêt de préservation qu'ils représentent pour les oiseaux nicheurs.

L'évaluation environnementale transmise n'a apporté aucune réponse à la question de la conservation ou non de l'alignement d'arbres le long du chemin de Cybèle. L'Autorité environnementale rappelle à ce titre, qu'en application de l'article L. 350-3 du code de l'environnement, les alignements d'arbres sont protégés et que toute atteinte doit s'inscrire dans une procédure d'autorisation .

D'après l'évaluation environnementale (p. 32), « des études de détermination de zones humides ont été réalisées afin de lever le doute sur la présence ou non de zone humide sur ces parcelles en extension [et] aucune zone humide n'est recensée sur la zone de développement prévue. ». Néanmoins, ces études ne sont pas jointes au dossier.

(2) L'Autorité environnementale recommande :

- de réaliser, avant toute urbanisation, des inventaires faune flore, permettant de préciser la description de l'état initial des milieux naturels, des espèces protégées et/ou patrimoniales et des continuités écologiques d'intérêt local ;
- d'analyser précisément les incidences des projets en la matière et de prendre les mesures d'évitement et de réduction qui s'imposent ;
- d'éviter, après diagnostic, l'abattage d'arbres présentant un intérêt écologique, notamment vis-à-vis de l'avifaune nicheuse ;
- de produire les études de détermination de zones humides menées sur les secteurs de projets.

2.3. Gestion des eaux pluviales

L'évaluation environnementale (p. 36) ne donne aucun détail sur les mesures de gestion des eaux pluviales dans les secteurs de projet. Elles sont renvoyées au stade de l'aménagement et au respect du règlement. L'Autorité environnementale rappelle que les OAP pourraient permettre de prescrire des solutions (noues paysagères, revêtements perméables... etc).

L'emplacement réservé pour la création d'une noue, entre la future zone 2AU et le tissu urbain n'apparaît pas justifié et dimensionné au regard de la connaissance des ruissellements sur site bien que la commune ait déjà été confrontée à une inondation.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'expliciter la connaissance du ruissellement des eaux pluviales dans les sites de projet et de prendre les mesures d'évitement et de réduction qui s'imposent.

2.4. Pollutions sonores

Comme souligné dans l'avis conforme susmentionné, l'OAP « 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 », en raison de la proximité de la D139. L'Autorité environnementale rappelle 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 ».

L'évaluation environnementale ne traite pas de cette incidence majeure sur la santé des futurs habitants. Compte tenu de l'acuité de cet enjeu et dans un souci de protection de la santé humaine, l'Autorité environnementale invite la mise en place de mesures de protection tant dans les orientations de l'AOP sectorielle que dans le règlement (éloignement, morphologie urbaine, disposition des logements et de leurs pièces de vie, etc.) et suggère de se référer aux valeurs seuils de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) comme éléments de référence pour les mesures de réduction du bruit soit pour le trafic routier (53 dB Lden et 45 dB Ln).

(4) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude acoustique sur le site d'OAP « Cœur de village » bordant la D139 et de revoir les dispositions de cette OAP et du PLU applicables sur ce secteur afin d'assurer une ambiance sonore répondant aux objectifs de santé préconisés par l'OMS.

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

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

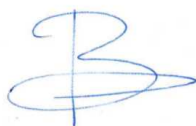
Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification du plan local d'urbanisme de Gressy 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 Gressy 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.

Fait à Paris le 7/01/2026

Le membre délégué :



Isabelle BACHELIER-VELLA

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de réévaluer les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, incluant les capacités foncières, de mutation du bâti et de mobilisation des logements vacants, et de rechercher leur optimisation en vue de réduire l'étalement urbain projeté à destination de logements dans les secteurs d'OAP « Coeur de village » et « Chemin de Cybèle » 7
- (2) L'Autorité environnementale recommande : - de réaliser, avant toute urbanisation, des inventaires faune flore, permettant de préciser la description de l'état initial des milieux naturels, des espèces protégées et/ou patrimoniales et des continuités écologiques d'intérêt local ; - d'analyser précisément les incidences des projets en la matière et de prendre les mesures d'évitement et de réduction qui s'imposent ; - d'éviter, après diagnostic, l'abattage d'arbres présentant un intérêt écologique, notamment vis-à-vis de l'avifaune nicheuse ; - de produire les études de détermination de zones humides menées sur les secteurs de projets..... 8
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier la connaissance du ruissellement des eaux pluviales dans les sites de projet et de prendre les mesures d'évitement et de réduction qui s'imposent..... 8
- (4) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une étude acoustique sur le site d'OAP « Coeur de village » bordant la D139 et de revoir les dispositions de cette OAP et du PLU applicables sur ce secteur afin d'assurer une ambiance sonore répondant aux objectifs de santé préconisés par l'OMS..... 9