



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué  
sur le projet de plan local d'urbanisme  
du Mesnil-Amelot (77) à l'occasion de sa révision allégée n°2**

N°MRAe APPIF-2022-024  
en date du 19/04/2022

Préfecture de Seine et Marne  
Date de réception de l'AR: 05/07/2022  
077-217702919-DE\_2022\_032-DE

# Sommaire

Sommaire.....	2
Préambule.....	3
Avis détaillé.....	5
1. Présentation du projet de révision allégée n°2.....	5
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	6
3. Suites à donner à l'avis de la MRAe.....	9

# 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'environnement<sup>1</sup> 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 environnementale 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 a été saisie par la commune du Mesnil-Amelot pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme communal à l'occasion de sa révision allégée n°2 et sur son rapport environnemental daté de janvier 2022.

Le plan local d'urbanisme de Mesnil-Amelot a été soumis, à l'occasion de sa révision allégée n°2, à évaluation environnementale par décision de la MRAe n° IDF 2021-6174 du 25 mars 2021 après examen au cas par cas en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 20 janvier 2022. 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 le 21 janvier 2022. Sa réponse du 1er mars 2022 est prise en compte dans le présent avis.

Conformément à sa décision du 17 décembre 2020 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 de son règlement intérieur, la MRAe d'Île-de-France a délégué, par sa décision du 27 janvier 2022 à Philippe Schmit la compétence à statuer sur le document d'urbanisme du Mesnil-Amelot dans le cadre de sa révision allégée n°2.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Brian Padilla, coordonnateur, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de la MRAe consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

Le 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.

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaire sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : 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).

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.

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de révision allégée n°2

Située dans le nord du département de Seine-et-Marne (77), la commune du Mesnil-Amelot accueille 1043 habitants (Insee 2018) et s'étend sur 981,22 ha (MOS 2017<sup>2</sup>). Elle fait partie de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France qui regroupe 42 communes et 354 451 habitants.

Le Mesnil-Amelot est une commune rurale appartenant à la Plaine de France, une vaste plaine céréalière : le territoire est constitué à environ 49,09 % d'espaces agricoles, forestiers et naturels (MOS 2017). Près de la moitié de la surface communale est occupée (au sud de la RN1104) par la plateforme aéroportuaire de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle.

Le plan local d'urbanisme (PLU) du Mesnil-Amelot opposable a été approuvé le 17 novembre 2015. Il n'avait pas fait l'objet d'une évaluation environnementale et n'avait donc pas donné lieu à un avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). La commune a prescrit la révision allégée n° 2 de son PLU, par délibération du 28 septembre 2020.

Le projet de révision allégée n° 2 porte uniquement sur :

- la suppression de « l'élément et bâtiment remarquable à protéger n° 2 » sur un ancien corps de ferme situé dans la zone urbaine UF (zone centre bourg) ;
- la suppression de « l'espace vert à protéger n° C » localisé en zone UXb destinée à accueillir des activités économiques.

La procédure conduit à modifier le règlement graphique et la liste des espaces verts protégés et celle des bâtiments remarquables (les annexes VI et VII du PLU).

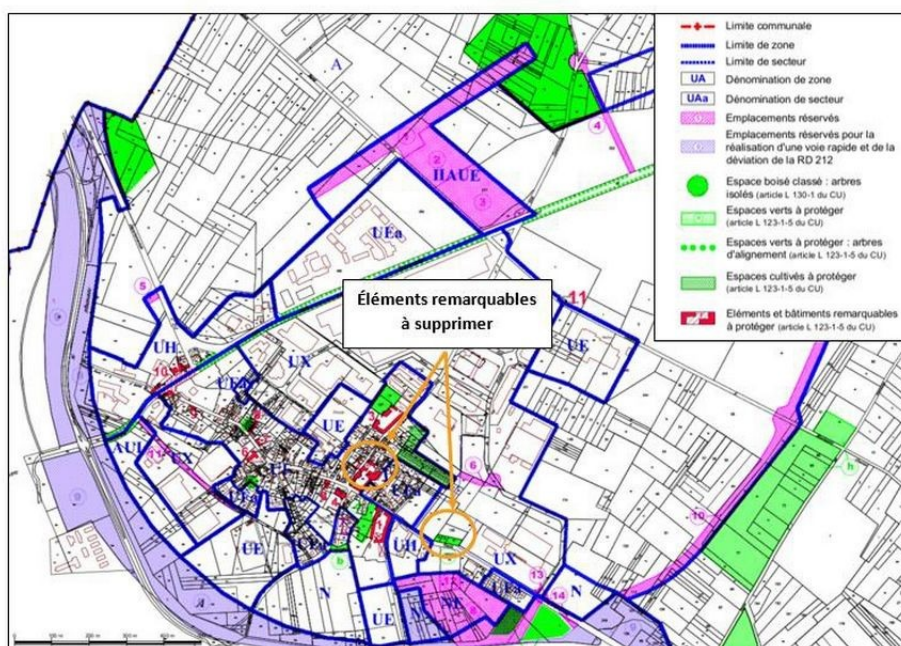


Figure 1: Plan de zonage modifié – Source : dossier évaluation environnementale

2 Le Mode d'occupation du sol (MOS) est un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France produit par l'Institut Paris Région.

D'après le dossier, la suppression de la protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (élément et bâtiment remarquable n° 2) sur l'ancien corps de ferme « Desrousseaux », situé sur les parcelles cadastrées section AL n° 44, 192, 232 et 236, a pour objectif de « reconvertir une friche urbaine à l'abandon en maison de santé en réponse aux enjeux de développement des services de santé » (p. 22). Le projet consiste à créer un ensemble de bâtiments destiné à accueillir des cabinets médicaux, des logements ainsi que des locaux pour une association d'enfants malades.

La suppression de l'espace vert d'une superficie de 1 198 m<sup>2</sup>, constitué des parcelles cadastrées section AH n° 127, 128 et 129, protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (correspondant à l'espace vert à protéger n° C) doit permettre de faciliter l'accès et l'implantation future d'une zone d'activités sur ces parcelles et les parcelles avoisinantes de la zone UX.

Le projet de révision allégée n° 2 a fait l'objet d'un examen au cas par cas, pour lequel une première décision portant obligation de réaliser une évaluation environnementale a été rendue par la MRAe d'Île-de-France en date du 7 janvier 2021<sup>3</sup>. Cette décision a été motivée notamment par le fait que le règlement du PLU interdit la démolition de tout ou partie des bâtiments remarquables et impose que tous les travaux exécutés sur ces bâtiments soient conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt esthétique ou patrimonial. Suite à une nouvelle demande d'examen au cas par cas, intégrant de nouvelles dispositions au règlement de la zone UF encadrant l'aspect extérieur des constructions, la MRAe a rendu une seconde décision confirmant l'obligation en date du 25 mars 2021<sup>4</sup>. Pour la MRAe, l'objectif spécifique poursuivi par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet de révision allégée n° 2 du PLU porte principalement sur la préservation du paysage du cœur historique de la commune.

## 2. Analyse de la prise en compte de l'environnement

Le rapport de présentation aborde globalement l'ensemble des points mentionnés à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, applicable au PLU faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

Situé dans le centre-bourg, l'ancien corps de ferme est en covisibilité avec l'église Saint-Martin, classée monument historique. L'espace vert à protéger n° C est également concerné par cette servitude de protection des monuments historiques (AC1)<sup>5</sup>. Au regard de la sensibilité paysagère identifiée dans les décisions de la MRAe, il est essentiel d'explicitier les raisons du choix retenu par rapport aux alternatives envisageables : autres terrains, utilisation de bâtiments existants, etc.

Le rapport de présentation justifie la solution retenue et décrit la possibilité d'une réhabilitation des bâtiments afin de conserver l'architecture existante, permettant un éventuel maintien du classement de l'élément remarquable à protéger (p. 23-24).

La MRAe relève que la présence d'amiante et de plomb dans plusieurs bâtiments du corps de ferme, ainsi que l'état dangereux des structures, conduiraient à transformer l'aspect extérieur et intérieur des bâtiments. Il est indiqué que des démolitions partielles ont dû être réalisées en février 2020, en raison de l'état de dégradation avancé du corps de ferme. Par ailleurs, le dossier précise « *qu'en l'absence de travaux, les pathologies observées sont vouées à évoluer voire s'aggraver sur le court terme et moyen terme* » (p. 24).

3 Décision de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n° MRAe IDF-2021-5906 en date du 7 janvier 2021.

4 Décision de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n° MRAe IDF-2021-6174 en date du 25 mars 2021.

5 Les sites étant concernés par les servitudes de protection des monuments historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme seront soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.



Figure 2: Photographies du corps de ferme existant - source: dossier évaluation environnementale

La MRAe note que le projet de construction d'une maison de santé en lieu et place du bâtiment remarquable à protéger n° 2 consiste à conserver le volume du corps de ferme actuel et les éléments architecturaux remarquables non dégradés : l'ensemble de l'emprise du corps de ferme, la cour centrale et l'agencement des bâtiments en U sont conservés<sup>6</sup>. Par ailleurs, des modifications sont apportées à l'article 11 du règlement de la zone UF, par l'introduction de dispositions spécifiques pour les parcelles cadastrées section AL n° 192, 232, 44 et 236 afin d'encadrer l'aspect extérieur des constructions sur le terrain d'assiette du corps de ferme. Selon le dossier, « ces dispositions feront l'objet d'une modification simplifiée, qui sera délibérée ultérieurement par le conseil municipal » (p. 9), sans toutefois que ce report ne soit précisément justifié.

La MRAe constate que la démolition/reconstruction des bâtiments au nord-ouest permet un élargissement de la rue de Guivry (avec la création de places de parking en bataille) ce qui modifiera donc de manière notable le paysage urbain de ce centre historique, en face de l'église St Martin. Par ailleurs, une nouvelle voie publique – bifurcation de la Cour des Prés – est créée afin d'accéder par le sud-ouest à un autre parking au centre de l'îlot. Ainsi la forme urbaine d'origine (cour fermée) est très largement altérée, tant de point de vue fonctionnel que visuel.

6 L'annexe VII du projet de PLU révisé (liste des éléments et constructions remarquables) indique les caractéristiques du bâtiment n° 2 retenues, à savoir « Vaste corps de ferme organisée sur une cour en pavés de grès avec espace central arboré. Maison d'habitation sur cour et bâtiments agricoles/dépendances à l'alignement des rues ».



Figure 3: Plan masse et vue du projet de centre de santé. La perspective permet également de voir l'élargissement de la rue de Guivry- source: dossier évaluation environnementale, p. 22 et 24.

Pour justifier la localisation du projet retenue, le dossier met en avant « la présence d'un parking aux abords (18 places) » (p. 23). Or la MRAe observe que néanmoins le projet ne semble pas s'en satisfaire car la plupart des espaces publics créés – à la périphérie et en cœur d'îlot – sont consacrés à de nouveaux stationnements, sans en donner le nombre, ni présenter la stratégie de mobilité qui les justifie.

Au-delà de l'effet d'aggravation de la banalisation de ce paysage urbain à caractère patrimonial, cette augmentation significative de l'offre de stationnement ne va pas dans le sens des objectifs de réduction de l'usage de l'automobile du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) rappelés dans le dossier (p. 46-47).

**(1) La MRAe recommande :**

- de mieux montrer les impacts fonctionnels et paysagers sur l'espace public permises par la révision, en particulier du point : l'élargissement de la rue de Guivry et le prolongement de la voirie en cœur d'îlot ;
- de justifier en quoi le projet permis par cette modification répond aux objectifs de réduction de l'automobile et le développement des modes de déplacements alternatifs du PDUIF.

S'agissant de l'espace vert à protéger n° C, le dossier indique que cet espace « est rattaché à des habitats de type "prairie de fauche mésophile" », mais ne présente « aucun intérêt écologique » (p. 15), car il n'abrite aucune essence patrimoniale particulière. La MRAe rappelle que les prairies de fauche mésophile sont des habitats déterminants de Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, en très forte régression



en Île-de-France. La qualification de l'enjeu écologique n'est pas suffisamment étayée par des photographies et des données de biodiversité qui permettraient d'en apprécier correctement l'enjeu. Compte tenu de sa localisation, en limite de la zone urbaine UX, à proximité de la route nationale et son occupation illicite et régulière perturbant les habitats herbacés et arbustifs, mais aussi du contexte écologique autour du secteur, cet espace paysager semble peu fonctionnel et peu propice au développement de la biodiversité. Le dossier conclut que l'espace vert à protéger n° C ne remplit plus son objectif premier, qui pouvait nécessiter son maintien en l'état. La MRAe note que le dossier ne précise pas de manière explicite les motifs qui ont conduit la commune au classement de ces parcelles au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et ne démontre pas qu'il ait été examiné la possibilité de retrouver les fonctionnalités de cet espace vert.

### 3. Suites à donner à l'avis de la MRAe

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, la MRAe 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 révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme du Mesnil-Amelot envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mae-idf@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mae-idf@developpement-durable.gouv.fr)

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Paris le 19 avril 2022

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,

le président



Philippe SCHMIT