



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation
environnementale la modification n°3
du plan local d'urbanisme de Maule (78)
après examen au cas par cas**

**N° 014195/KK AC PLU
du 24/04/2026**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui a délégué sa compétence à décider pour les suites à donner à la présente demande le 22 avril 2026 à Clara HERER, le membre délégué 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, 24 juillet 2025, 29 août 2025, 8 septembre 2025, 16 septembre 2025, 7 octobre 2025, 8 décembre 2025 et 18 février 2026, 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) de Maule approuvé le 28 novembre 2007 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 24 février 2026, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU de Maule, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Considérant les objectifs de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Maule (78), qui visent notamment à traduire la réflexion poursuivie par la municipalité en vue de « *maîtriser le développement de l'urbanisation* », de « *conserver l'esprit de « village »* » de la commune, tout en « *soutenant le dynamisme urbain* » en « *confortant l'attractivité résidentielle et commerciale du centre-ville* », à optimiser le potentiel constructible des friches à l'intérieur du tissu urbain existant et à supprimer des zones à urbaniser du PLU en vigueur ;

Considérant que la procédure consiste à :

1. modifier l'OAP « de la Gare »,
2. modifier l'OAP « de Dadancourt »,
3. créer l'OAP « des Moussets »,
4. faire de ces trois OAP des OAP de secteurs d'aménagement au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme,
5. classer la zone 1AU1 aujourd'hui urbanisée en zone urbaine,
6. fermer à l'urbanisation les zones 1AU3 et 2AU du PLU en vigueur pour les reclasser en zone N,
7. supprimer les OAP « Zone de la vallée d'Agnou » et « Zone du collège »,
8. ajuster la limite nord de la zone Ua,
9. mettre à jour le sigle de zones dont le règlement de lotissement est caduc (passage de deux sous-secteurs de lotissement Ucl en Uc, du sous-secteur de lotissement Ubl en secteur Ub et d'un sous-secteur de lotissement Nel en secteur Ne),

10. supprimer un emplacement réservé n'ayant plus d'objet (ER 11) ~~et modifier la désignation d'un emplacement réservé (ER 8),~~
11. identifier des éléments (bâtiments, clôtures sur rue, alignements d'arbres, parcs, jardins) à protéger pour leur caractère et leur intérêt patrimonial au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
12. modifier le règlement écrit : ajuster le contenu des dispositions générales et la rédaction de certaines règles aux articles 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12 et 13,
13. supprimer les articles 5 et 14 du règlement écrit, relatifs à la superficie minimale des terrains constructibles et au coefficient d'occupation des sols, en application de la loi Alur ;

Considérant que les OAP « de la Gare », « de Dadancourt » et « des Moussets » s'implantent respectivement sur une friche ferroviaire comprenant un silo-tour, sur des friches d'activités industrielles (garage de la Renaissance - Casias n°SSP3879452 et société La Francilienne - Casias n°SSP3879462) et sur des friches d'anciennes activités artisanales dont un ancien atelier de réparation de carrosserie et de peinture, et que le dossier ne présente pas l'évaluation des éventuelles pollutions de sols et leurs incidences, notamment sur la santé des futurs habitants, en vue de les éviter ou de les réduire ;

Considérant que le dossier ne permet pas de caractériser précisément les incidences environnementales et sanitaires des projets d'OAP « de la Gare », « de Dadancourt » et « des Moussets » en raison d'une absence de définition complète des programmations envisagées (nombre de logements, nombre d'habitants projetés, présence ou non de publics sensibles au regard de pollutions, etc) ;

Considérant que l'OAP « de la Gare » prévoit l'implantation de logements à proximité de voies ferrées et que le dossier ne présente pas l'évaluation des incidences des nuisances sonores relatives au trafic ferroviaire sur la santé des futurs habitants, en vue de les éviter ou de les réduire ;

Considérant que l'OAP « de la Gare » prévoit l'implantation de logements à proximité d'une activité existante (société Huitric - ICPE), bien que destinée à muter à terme, et à proximité d'activités projetées en face de la gare (nature indéterminée) et que le dossier ne présente pas l'évaluation des incidences des nuisances liées à ces activités (sonores, visuelles, lumineuses) sur les futurs habitants, en vue de les éviter ou de les réduire ;

Considérant que l'OAP « de Dadancourt » prévoit l'implantation de logements à proximité d'un magasin de bricolage destiné à être agrandi et que le dossier ne présente pas l'évaluation des incidences des nuisances liées à cette activité sur la santé des futurs habitants, en vue de les éviter ou de les réduire ;

Considérant que l'OAP « de Dadancourt » s'implante le long du petit bras de la Mauldre, qui s'inscrit dans un corridor alluvial en contexte urbain à restaurer et dans un continuum de la sous-trame bleue identifiés par le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), que le périmètre d'OAP est affecté par les zones réglementaires (rouge et bleue) du PPRI de la Vallée de la Mauldre et par un aléa moyen à fort relatif au débordement de cours d'eau, et qu'il convient d'envisager un aménagement intégrant les enjeux de restauration de la trame verte et bleue et de réduction des risques d'inondation en milieu urbain ;

Considérant que l'OAP « des Moussets » s'implante sur des terrains en pente, partiellement en zone de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées au titre de l'article R.111-3 du code de l'urbanisme et partiellement en zone d'aléa fort de retrait-gonflement des argiles et qu'il convient d'évaluer les précautions spécifiques vis-à-vis de ces risques, en vue de les éviter ou de les réduire ;

Considérant que le PLU en vigueur n'a jamais fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°3 du plan local d'urbanisme de Maule (78), telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale le 24 février 2026 **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 Maule.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification n°3 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.

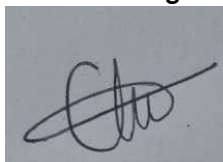
Ils concernent notamment l'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que celle des incidences du projet de modification du PLU ; l'évaluation environnementale apportera la définition des mesures permettant d'éviter, de réduire voire de compenser les effets négatifs de la modification du PLU, en ce qui concerne l'exposition des populations :

- aux risques sanitaires créés par les sols pollués en présence ;
- aux risques sanitaires créés par des nuisances, notamment sonores, liées au trafic ferroviaire et aux activités ;
- à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau ;
- à des risques de mouvements de terrain.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Maule 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.

Fait à Paris le 24/04/2026
Le membre délégataire :

A black and white photograph of a handwritten signature in blue ink. The signature is stylized, with a large 'C' and 'H' being the most prominent features.

Clara HERER