



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
d'Île-de-France sur le projet de mise en compatibilité du plan local
d'urbanisme (PLU) du Coudray-Montceaux (91) avec le projet de
construction d'une plate-forme logistique**

n°MRAe 2017-51

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 10 août 2017 par réunion téléphonique. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU du Coudray-Montceaux par déclaration de projet, avec la construction d'une plate-forme logistique.

*Étaient présents et ont délibéré : Paul Arnould, Christian Barthod, Nicole Gontier et Jean-Jacques Lafitte
Était également présente : Judith Raoul-Duval (suppléante, sans voix délibérative)*

En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

* * *

La MRAe a été saisie pour avis par la commune du Coudray-Montceaux, le dossier ayant été reçu le 17 mai 2017. « Suite à une évolution des études techniques » un complément de saisine a été adressé à la DRIEE par courrier en date du 15 juin 2017 .

Il en a été accusé réception par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter du 17 mai 2017.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 2 juin 2017.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Jean-Jacques Lafitte, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents 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 son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la personne publique responsable de la procédure, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, la personne publique responsable de la procédure prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter.



Fig. 2 _ Emplacement du site _ Extrait page 3 étude d'impact portant sur l'extension de la ZAC des « Haies Blanches »

Ces nouvelles constructions viendront étendre une zone d'activités existante, dite parc d'activité des « Haies blanches » réalisée dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des « Haies Blanches » (ZAC dont l'extension au site du projet semble simultanément à l'étude³), et s'inscrivent dans un périmètre marqué notamment par la réalisation sur la plaine agricole des zones de commerces et d'activités de Montvrain, Montvrain I et II à Mennecy d'une part, et la création de la zone d'aménagement concerté de la plaine Saint-Jacques (26 hectares) à Ormoy d'autre part.



Fig.3 _ Extrait googlemaps

3 L'étude d'impact de cette extension constitue le présent dossier de saisine

D'après le dossier d'examen au cas par cas⁴, la mise en compatibilité du PLU du Coudray-Montceaux par déclaration de projet consiste essentiellement à :

- adapter le projet d'aménagement et de développement durable ;
- ouvrir à l'urbanisation 23,5 hectares de terres agricoles classés en zone agricole A1 dans le PLU en vigueur, en les classant en zone AUa ayant vocation à accueillir « des activités à dominante industrielle, entreposage, transports et logistique » ;
- déclasser un espace boisé classé de 5 030 m² ;
- modifier les dispositions de l'article 13 du règlement de la totalité de la zone AU en réduisant la largeur de la bande paysagère en limite séparative de la zone, dans un secteur où le schéma régional directeur d'Île-de-France (SDRIF) identifie un front urbain d'intérêt régional⁵.

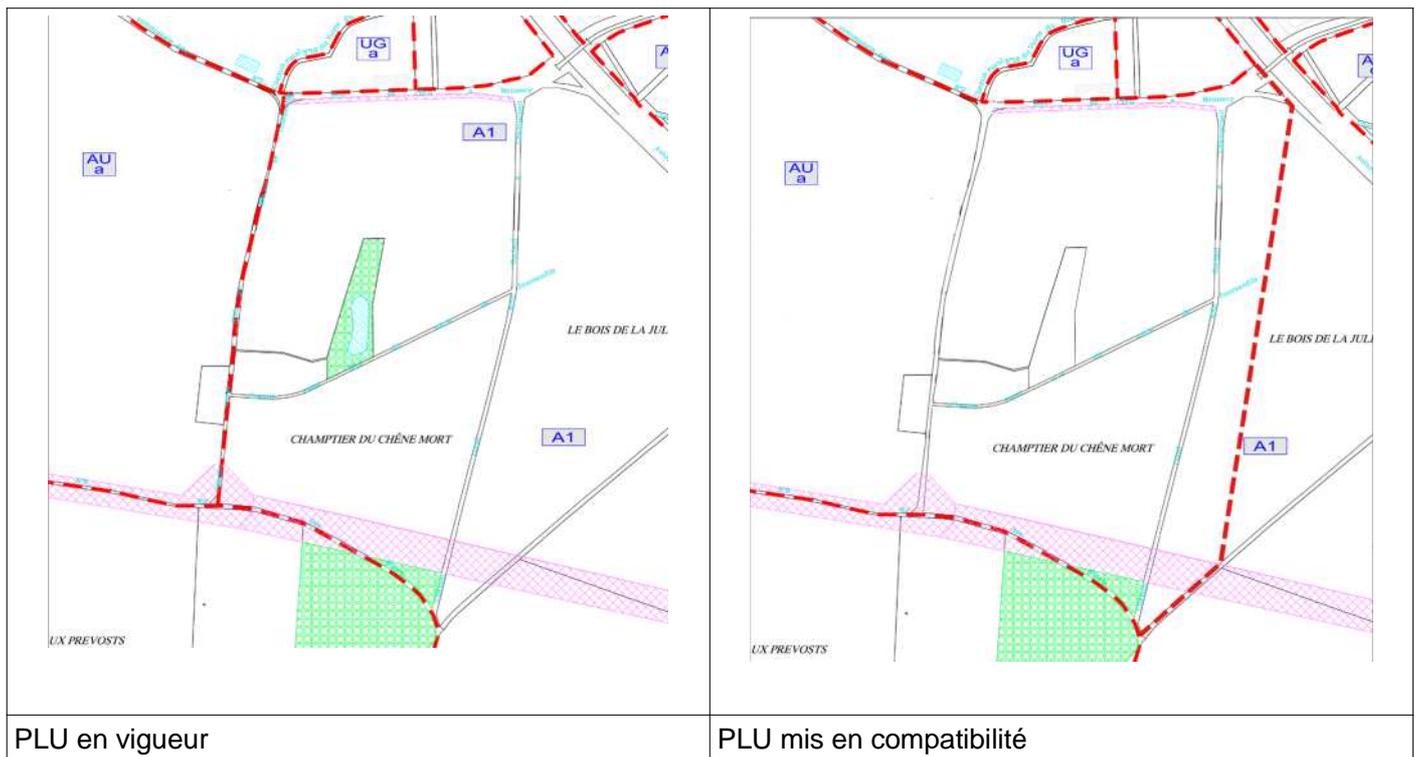


Fig 4: modification du plan de zonage - Extrait du rapport sur la mise en compatibilité (dossier cas par cas)

Analyse du rapport environnemental

4 Le contenu de la mise en compatibilité du PLU du Coudray-Montceaux par déclaration de projet ne figure pas dans le dossier initial fourni en appui de la présente saisine. La MRAe se fonde sur les éléments contenus dans le dossier d'examen au cas par cas présenté en décembre 2016 (Déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme, décembre 2016) ainsi que sur le complément de dossier transmis à la DRIEE par le maire du Coudray-Montceaux par lettre du 30 juin 2017 (Déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme, Document complémentaire, mai 2017).

5 Extrait des orientations réglementaires du SDRIF (page 37) : « On entend par front urbain la limite entre les espaces bâtis et les espaces ouverts, qui représente à la fois une ligne de contact et une épaisseur. La maîtrise de ces fronts a pour objectifs de :

- fixer une frontière à l'urbanisation;
- renforcer l'image et l'identité de l'espace urbain;
- préserver les unités agricoles, boisées et naturelles;
- garantir les continuités et liaisons entre ces unités;
- participer à la structuration de l'espace urbain en maintenant notamment des espaces de respiration;
- offrir à la ville vue et accès sur l'espace ouvert;
- permettre le retour de la nature en ville.

Leur traitement doit permettre une transition entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts et la valorisation réciproque de ces espaces. »

Après analyse, la MRAe constate que le document produit à l'appui de sa saisine pour avis ne constitue pas le document attendu, à savoir le rapport d'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) du Coudray-Montceaux par déclaration de projet, devant prendre la forme d'une modification du rapport de présentation du PLU ou d'un additif à ce rapport et être conforme dans son contenu aux articles R.151-1 à 4 du code de l'urbanisme

En l'occurrence, le document produit à l'appui de la saisine est « l'étude d'impact portant sur l'extension de la ZAC des Haies Blanches » datée d'avril 2017⁶.

La MRAe observe par ailleurs que le dossier d'examen au cas par cas de la mise en compatibilité du PLU du Coudray-Montceaux par déclaration de projet qui lui a été présenté en décembre 2016 comportait un document intitulé « Déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme » daté de décembre 2016.

Le complément de dossier transmis à la DRIEE par le maire du Coudray-Montceaux par lettre du 30 juin 2017 intitulé « Déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme, Document complémentaire » et daté de mai 2017, vient compléter ce premier document.

Si la MRAe peut considérer que ces deux documents réunis constituent le rapport de présentation de la mise en conformité du PLU, pour autant ils ne comportent pas les éléments demandés par l'article R. 151-3 « au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise ».

L'ensemble de la démarche d'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU doit être restitué dans ce rapport de présentation et il est attendu, en application de l'article R. 151-3 que ce rapport de présentation :

- comporte un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services⁷ ;
- analyse l'articulation du PLU mis en compatibilité du Coudray-Montceaux avec les documents d'urbanisme de rang supérieur (en particulier avec le SDRIF et avec le schéma régional de cohérence écologique, SRCE) ;
- analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU du Coudray-Montceaux ;
- analyse les incidences notables prévisibles sur l'environnement de la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU ;
- explique les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU ;
- présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables sur l'environnement de la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU ;
- identifie les indicateurs complémentaires nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU ;
- comprenne un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée .

Il est rappelé que l'absence ou l'insuffisance de l'une des exigences définies par cet article est de nature à

6 Cette étude d'impact n'analyse pas l'articulation de l'extension projetée de la ZAC avec le PLU du Coudray-Montceaux et n'évoque qu'incidemment (p 19) la décision de la MRAe de soumettre à évaluation environnementale le projet de mise en compatibilité du PLU .

Cette extension de la ZAC, paraît devoir encadrer la réalisation du projet de plate-forme logistique qui motive la mise en compatibilité du PLU. Le dossier de modification du dossier de création de la ZAC n'est pas joint à la saisine,

7 La MRAe rappelle tout l'intérêt de mener cette approche à une échelle spatiale adéquate pour apprécier le contexte d'un accroissement des surfaces dédiées à la logistique, dans le territoire situé autour de la présente ZAC.

entacher la mise en compatibilité du PLU d'irrégularité⁸.

Le dossier, dans son état actuel, même en reprenant les éléments figurant dans le dossier d'examen au cas par cas, ne permet pas à la MRAe de donner un avis sur la mise en compatibilité du PLU dans des conditions satisfaisantes, notamment au regard de la bonne prise en compte de l'environnement.

La MRAe recommande d'établir le rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU du Coudray-Montceaux, dans le respect des dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme relatives à l'évaluation environnementale, et de solliciter à nouveau son avis sur la base du dossier ainsi complété de mise en compatibilité du PLU .

Les enjeux environnementaux de la mise en compatibilité du PLU du Coudray-Montceaux par déclaration de projet

Dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas de la mise en compatibilité du PLU du Coudray-Montceaux par déclaration de projet, la décision de l'autorité environnementale portant obligation de réaliser une évaluation environnementale reposait sur la susceptibilité d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine principalement liées aux motifs suivants :

- l'ouverture à l'urbanisation de 23,5 hectares de terres agricoles (classées en zone A1 dans le PLU en vigueur⁹) reconnues comme ayant un intérêt agronomique ;
- la nécessité d'éviter sinon réduire et le cas échéant compenser les incidences se rapportant à la suppression d'un espace boisé classé (EBC) de 5030 m² et d'une mare de 1600 m² ;
- la présence d'un secteur de concentration de mares et de mouillères d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques au titre du schéma régional de cohérence écologique ;
- la présence d'un front urbain d'intérêt régional au sens du schéma directeur de la région Île-de-France ;
- des impacts potentiels sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.

Au regard des documents produits à l'appui de la présente saisine et du dossier de demande de cas par cas, la MRAe, sans préjuger de l'avis qu'elle formulera sur le dossier complété, souligne les points ci-après.

Consommation de terres agricoles

Le SDRIF identifie sur le périmètre objet de la mise en compatibilité, un secteur d'urbanisation préférentielle.

Néanmoins, les terrains aujourd'hui cultivés et destinés à être artificialisés représentent un fort enjeu agronomique. Ceci d'autant plus que le périmètre concerné s'inscrit dans le plateau agricole Mennecy-Auvernaux, unité agricole cohérente et fonctionnelle, qui subit des pressions urbaines importantes¹⁰.

Dès lors, compte tenu de la possibilité qu'elle donne de consommer des espaces non encore artificialisés occupés par des terres à fort potentiel agronomique, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU du Coudray-Montceaux doit présenter un diagnostic agricole du secteur et produire une analyse des incidences de la procédure de mise en compatibilité sur les fonctionnalités agricoles.

La MRAe observe que le projet d'extension de la ZAC, s'il est maintenu, devra faire l'objet d'une étude préalable et de mesures de compensations agricoles en application des articles L.112-1-3 et D. 112-1-18 et suivants du code rural et des pêches maritimes.

8 CE, 12 juin 1995, req. n°139750 /CE, 22 novembre 1985, req. n°59719 ;

9 Correspond aux secteurs « ayant vocation à être particulièrement protégé[s] en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles »

10 Les projets réalisés dans les 10 dernières années ainsi que les évolutions des différents PLU du secteur à l'horizon 2030, conduiront à l'artificialisation de 100 hectares du plateau agricole Mennecy-Auvernaux qui dispose aujourd'hui une superficie de 5 000 hectares.

Milieux naturels

Comme évoqué précédemment, la mise en compatibilité du PLU va permettre la suppression d'un boisement de sa mare et de zones humides.

Cet espace boisé est également inscrit au titre des espaces naturels sensibles du département.

Les sondages réalisés caractérisent sur le site 1,56 hectare de zones humides. Selon l'étude d'impact d'extension de la ZAC, « ces zones, bien qu'humides ne présentent aucune caractéristique floristique ou phyto-écologique liée aux zones humides. Elles sont fortement dégradées et non fonctionnelles »).



Fig.4_ Zones humides identifiées _ page 19 étude d'impact d'extension de la ZAC

Avant de conclure à l'absence d'intérêt écologique de ces composantes naturelles, l'étude d'impact de l'extension de la ZAC souligne l'isolement du boisement et de sa mare situés « au milieu des cultures dans un contexte périurbain (proximité de l'autoroute A4, ZAC des Haies Blanches, anciennes carrières ...)»¹¹.

Une « étude d'impact écologique » (Ecosphère pour le groupe Panhard, janvier 2016) traitant de la faune et de la flore a été réalisée dans le cadre du projet d'extension de la plate-forme logistique¹².

Cette étude indique la présence de plusieurs espèces protégées, mais qui ne sont ni rares ni vulnérables en Île-de-France, pour lesquelles la mare et le boisement constituent une zone d'habitat. Deux espèces d'orthoptères à enjeu moyen ont été recensées (Caloptène italien et Oedipode émeraude) sur une friche localisée au nord est du site.

Par ailleurs, l'étude d'impact écologique propose de compenser, dans le respect du SDAGE la disparition des zones humides par un aménagement, qualifié d'écologiquement favorable, autour de la noue prévue dans le cadre du projet de construction en limite est du site (page 79 de l'étude). Or, cette mesure ne trouve pas de traduction dans le dossier de mise en compatibilité du PLU, alors qu'il est attendu que des mesures visant à éviter, sinon réduire et le cas échéant compenser les incidences sur les milieux naturels

11 Page 19 de l'étude d'impact de l'extension de la ZAC

12 Cette étude était jointe à la saisine de l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas.

de la mise en compatibilité du PLU soient définies¹³.

Enfin la CDPENAF 91, le 3 février 2017, a assorti de réserves son avis favorable à la mise en compatibilité. L'une d'elles porte sur ces éléments de biodiversité : « *La commission appelle l'attention sur la conformation particulière du terrain, et notamment sur la présence de la mare qui traduit une attraction naturelle des eaux vers le cœur de la parcelle ce qui aura une incidence sur la gestion des eaux pluviales. La commission suggère que la mare et le bois soient préservés au sein du projet, et qu'une réflexion soit envisagée sur la possibilité d'organiser les bureaux de l'entreprise autour de ces éléments paysagers.* »

La MRAe recommande l'examen et si possible, la prise en compte de cette suggestion portant sur une mesure d'évitement, en principe préférable, pour l'environnement, à des mesures de compensation.

Toutefois le rapport présentant la mise en compatibilité (demande de cas par cas) indiquait que des fouilles archéologiques préventives prévues en janvier 2017 nécessitaient un « déboisement » du site d'où une demande de coupe et abatage d'arbres déposée par l'actuel propriétaire du site. Pour la MRAe, il est souhaitable que le rapport de présentation précise si ces opérations ont été réalisées.

Nuisances sonores et pollution

Ces thématiques sont abordées dans l'étude d'impact de l'extension de la ZAC en se limitant au périmètre d'extension. Compte tenu de la présence de l'autoroute A6 ainsi que des différentes zones d'activités environnantes et de leurs incidences cumulées en termes de trafic routier et de déplacements induits¹⁴, il est attendu que les incidences de la mise en compatibilité du PLU soient analysées à une échelle plus large que celle de la seule extension de la zone AU.

L'évaluation environnementale du PLU mis en compatibilité doit comporter une analyse globale prenant en compte les incidences cumulées des PLU des communes d'Ormoy, de Mennecy et du Coudray-Montceaux .

Paysage

La mise en compatibilité du PLU du Coudray-Montceaux vise à diminuer la largeur de la bande paysagère de la zone A. Cette disposition introduite dans la saisine complémentaire est motivée par la facilitation de manœuvres de camions dans l'extension de la zone AU permettant d'accueillir le projet de plate-forme logistique.

Le règlement en vigueur dispose dans son article AU 13 : « En bordure des voies et emprises publiques, exception faite de l'autoroute, une bande paysagère d'une largeur de 5 mètres, constituée de baliveaux, d'arbustes et d'une haie entretenue, sera plantée. En limite séparative, une bande paysagère d'une largeur de 2m sera plantée d'une haie taillée »

La modification envisagée réduirait, sur la totalité de la zone AU et pas seulement sur le site du projet d'extension, ces deux distances : la première de 5m à 2m, la seconde de 2m à 1m.

Une grande partie des limites séparatives de la zone AU constitue déjà, ou constituera avec l'extension projetée, la limite de la plate-forme logistique avec la partie de la plaine qui demeurera agricole,

La bande paysagère était prévue dans le PLU pour assurer une intégration paysagère des importants bâtiments permis en zone AU par rapport à l'autoroute A6 et à la plaine agricole. L'intégration de ces

13 Le rapport de décembre 2016 (dossier de cas par cas) présente une compensation au défrichement du boisement et au comblement de la mare portant sur la renaturation de terrains en bordure de Seine, dans une autre partie de la commune.

14 Dans son avis émis le 13 février 2017 sur le projet de ZAC « Plaine Saint-Jacques » à Ormoy, l'autorité environnementale (préfet de région) a souligné l'enjeu de bien intégrer dans l'analyse les différents projets sur le secteur, dont celui de la requalification de la RD191.

bâtiments dans le paysage est primordiale compte tenu de leur position en limite d'urbanisation, alors qu'un front urbain d'intérêt régional est positionné par le SDRIF sur ce secteur (voir extrait ci après).



Fig.5_ Extrait du SDRIF _ page 87 étude d'impact d'extension de la ZAC

Ces modifications, limitant localement l'obligation à une haie taillée de 1m de large, paraissent aller à l'encontre du principe affiché dans la présentation initiale de la mise en compatibilité p 11 : « Une limite paysagère dense, d'arbres de haute tige, permettra de créer un rideau paysager marquant la limite du front urbain en assurant une continuité végétale avec le massif boisé situé au sud du Chemin des mulets. »

Les incidences paysagères de cette modification doivent donc être analysées dans l'évaluation environnementale de la mise en conformité du PLU, en lien notamment avec le front urbain d'intérêt régional identifié par le SDRIF.

Pour la MRAe, la plantation d'une haie taillée de 1m de large ne saurait constituer une traduction appropriée d'un tel front urbain dans le document d'urbanisme.

La MRAe recommande de réexaminer en profondeur les conséquences pratiques à tirer pour la présente mise en compatibilité du PLU, de l'existence d'un front urbain d'intérêt régional, identifié par le SDRIF.

Procédures

La MRAe rappelle enfin la possibilité désormais offerte par l'article L122-14 du code de l'environnement, créé par l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 :

« Lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet implique soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-4, soit la modification d'un plan ou d'un programme, l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme ou de la modification de ce plan ou programme et l'étude

d'impact du projet peuvent donner lieu à une procédure commune.

« Dans cette hypothèse, une procédure commune de participation du public est organisée. Lorsque le projet ou la modification du plan ou du programme ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumis à enquête publique, c'est cette dernière procédure qui s'applique ».