



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale
(MRAe) d'Île-de-France sur le projet de révision
du plan local d'urbanisme (PLU) de Chanteloup-en-Brie (77)**

n°MRAe IDF-2020-5270

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Vu la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19, entrée en vigueur le 24 mars 2020 et notamment son article 4

Vu l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures prévoit notamment la suspension des délais à l'issue desquels une décision, un accord ou un avis des administrations de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics administratifs ainsi que des organismes et personnes de droit public et de droit privé chargés d'une mission de service public administratif, y compris les organismes de sécurité sociale, peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement (articles 6 et 7 de l'ordonnance). Cette ordonnance s'applique aux délais d'émission des avis par les MRAe qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 (article 7). Elle s'applique au présent avis, la MRAe ayant été saisie le 21 janvier 2020 par la commune de Chanteloup-en-Brie, le délai de trois mois dont dispose la MRAe en application de l'article R.122-7 expirant après le 12 mars 2020.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 23 avril 2020 par audioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Chanteloup-en-Brie arrêté le 10 octobre 2019.

Étaient présents et ont délibéré : Paul Arnould, Jean-Jacques Lafitte, Jean-Paul Le Divenah, François Noisette.

Étaient également présents : Catherine Mir et Judith Raoul-Duval (suppléantes, sans voix délibérative), ainsi que Noël Jouteur, chargé de mission.

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 de Chanteloup-en-Brie, le dossier ayant été reçu le 21 janvier 2020.

Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, 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 21 janvier 2020 sous réserve de l'application de l'ordonnance du 25 mars 2020 précitée.

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 31 janvier 2020, et a pris en compte sa réponse en date du 26 février 2020.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de François Noisette, 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.

Synthèse de l'avis

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Chanteloup-en-Brie a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n°MRAe 77-050-2018 du 7 décembre 2018.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLU de Chanteloup-en-Brie et dans son évaluation environnementale sont :

- la réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et par la densification du tissu bâti existant ;
- la préservation de la biodiversité (trame verte et bleue, continuités écologiques, zones humides...) identifiées notamment par les documents supra-communaux ;
- la prise en compte du paysage liée à la réalisation d'opérations d'aménagement sur des emprises foncières situées en entrée de ville ;
- la prise en compte des risques de transport de matières dangereuses (canalisation de gaz).

La MRAe constate que le rapport de présentation ne répond pas de façon satisfaisante à l'ensemble des obligations du code de l'urbanisme relatives aux PLU soumis à une évaluation environnementale, dans la mesure où, d'une part, il ne présente pas les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement, notamment dans les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU, et, d'autre part, ne traite pas l'ensemble des autres éléments prévus par le code de l'urbanisme de façon suffisamment approfondie.

De ce fait, l'évaluation environnementale présentée ne permet pas d'appréhender en quoi les options retenues constituent un choix argumenté du projet d'aménagement communal, après prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires hiérarchisés et compte tenu des mesures retenues d'évitement, de réduction de ses impacts et, le cas échéant de compensation de ses impacts résiduels.

En conséquence, la MRAe formule des recommandations qui se focalisent sur les enjeux environnementaux qu'elle a identifiés à l'examen du projet de PLU et de son rapport de présentation. Le présent avis a pour objectif d'inciter la commune de Chanteloup-en-Brie à améliorer la qualité de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision de son PLU.

La MRAe recommande en particulier que le dossier soit complété sur les points suivants :

- les composantes de la trame verte et bleue sur le territoire et leur préservation ;
- les objectifs de consommation d'espace agricole et la justification de cette consommation ;
- les éléments de diagnostic dans chacun des compartiments d'évaluation de l'état de l'environnement, notamment la biodiversité et les milieux, l'eau, l'air et le climat.

La MRAe a enfin formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

Table des matières

1 Contexte du présent avis.....	6
2 Contexte communal, présentation des principaux objectifs de développement urbain portés par le projet de PLU et principaux enjeux environnementaux.....	6
2.1 Contexte communal.....	6
2.2 Présentation des principaux objectifs de développement communal portés par le projet de PLU de Chanteloup-en-Brie.....	8
2.3 Principaux enjeux environnementaux.....	10
3 Qualité de l'évaluation environnementale.....	10
4 Prise en compte des enjeux environnementaux.....	11
4.1 Consommation d'espaces.....	11
4.2 Trame verte et bleue.....	14
4.3 Paysage.....	16
4.4 Air, climat, énergie, eau, biodiversité.....	18
4.5 Risques.....	18
5 Information du public.....	18
Annexe 1 –Fondement de la procédure.....	19
Annexe 2 –Contenu réglementaire du rapport de présentation.....	20

Avis de la MRAe d'Ile-de-France

1 Contexte du présent avis

En application de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Chanteloup-en-Brie a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n°MRAe 77-050-2018 du 7 décembre 2018.

Cette décision était notamment motivée par la susceptibilité d'impacts sur l'environnement et la santé humaine des objectifs de développement urbain portés par le PLU au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Chêne-Saint-Fiacre¹.

La commune de Chanteloup-en-Brie a, par la suite, arrêté un projet de PLU par délibération du 10 octobre 2019, qu'elle a transmis pour avis à la MRAe.

Le présent avis de la MRAe, rendu en application de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, et portant sur ce projet de PLU, est émis de façon indépendante de l'avis de l'État prévu à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.104-23 du code de l'urbanisme, cet avis procède d'une analyse de :

- l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation du projet de PLU de Chanteloup-en-Brie ;
- la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

2 Contexte communal, présentation des principaux objectifs de développement urbain portés par le projet de PLU et principaux enjeux environnementaux

2.1 Contexte communal

Le territoire de la commune de Chanteloup-en-Brie, situé dans le tiers nord de la Seine-et-Marne, à proximité du Val d'Europe et du parc d'attractions Disneyland Paris, s'étend sur 313 ha.

Selon le rapport de présentation, du fait de son appartenance au secteur III de la ville nouvelle de Marne la Vallée, la commune a connu au cours des dernières décennies, « *une dynamique de construction conséquente maîtrisée par l'Etat au travers de l'EPA Marne, l'aménageur public du territoire de Marne la Vallée* »². Cette dynamique s'est notamment traduite par une croissance démographique importante à partir des années 1990. Entre 1982 et 1990, la population communale passe de 463 à 1 222 habitants, et compte 3 380 habitants en 2015.

En outre, depuis l'approbation du PLU de Chanteloup-en-Brie en 2004, l'urbanisation du territoire communal a engendré une consommation d'espaces agricoles et naturels de 68 ha, dont :

- 35 ha destinés à l'habitat ;
- 31 ha destinés au développement des activités économiques ;

1 La révision vise à permettre dans cette ZAC la réalisation de 238 logements et de programmes de développement économiques et commerciaux. La décision pointait la nécessité de justifier le besoin de poursuivre le développement commercial, notamment au regard de la complémentarité avec l'objectif du PADD de pérenniser le commerce du centre-bourg.

2 Rapport de présentation, p. 17

- 2 ha pour la réalisation d'infrastructure.

La commune appartient à la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire composée de 20 communes, dont le territoire est partiellement couvert (17 communes) par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 25 février 2013, en cours de révision. Dans le cadre de cette procédure de révision, le projet de SCoT arrêté par le conseil communautaire de Marne-et-Gondoire du 27 mai 2019, a fait l'objet d'un avis de la MRAe daté du 18 septembre 2019³, et d'une enquête publique qui s'est déroulée du 7 octobre au samedi 9 novembre 2019⁴.

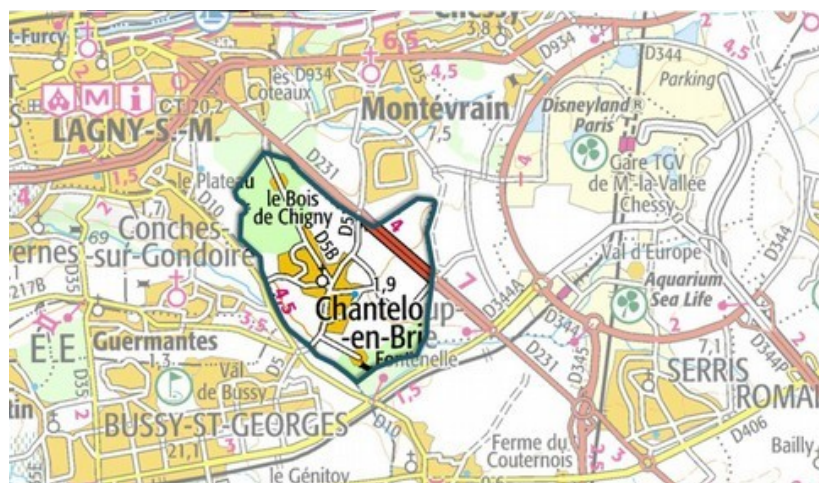


Figure 1: Plan de situation communale_Extrait du rapport de présentation⁵.

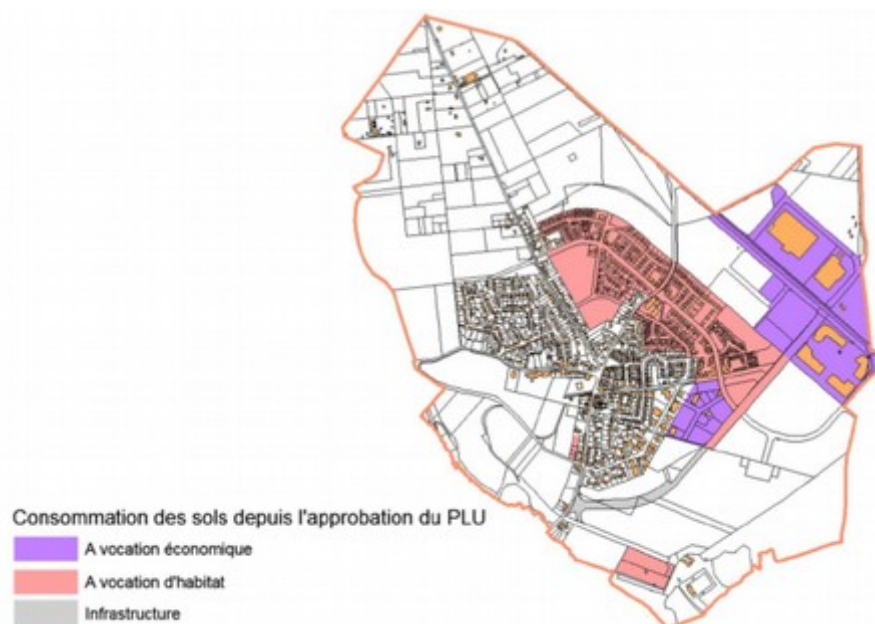


Figure 2: Cartographie de la consommation des espaces depuis l'approbation du PLU communal en 2004_Extrait du rapport de présentation⁶.

- 3 Cet avis de la MRAe est téléchargeable à l'adresse suivante : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190916_mrae_avis_projet_de_scot_de_marne-et-gondoire_77_-2.pdf
- 4 Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête sont téléchargeables à l'adresse suivante: <http://www.marneetgondoire.fr/toutes-les-actualites/actualite-23/consultez-le-rapport-de-la-commission-denquete-2792.html?cHash=ac125784aabcd8d668eb2a6dde5c2fdb>
- 5 Rapport de présentation : partie « Contexte général » p.8

2.2 Présentation des principaux objectifs de développement communal portés par le projet de PLU de Chanteloup-en-Brie

En matière de perspective d'évolution de la population communale, les orientations du PADD du projet de PLU de Chanteloup-en-Brie indique que « la municipalité souhaite maîtriser et stabiliser sa démographie autour du seuil de 4 000 - 4 100 habitants [en s'appuyant] sur le développement de la ZAC du Chêne Saint Fiacre » en cours de réalisation. Selon le rapport de présentation, la réalisation de 289 logements permettrait d'atteindre cet objectif :

- 196 logements sont en cours de réalisation ;
- 37 logements bénéficient d'une autorisation d'urbanisme valide ;
- une opération de 56 logements est envisagée par l'EPAMARNE sur une emprise de 9 000 m².

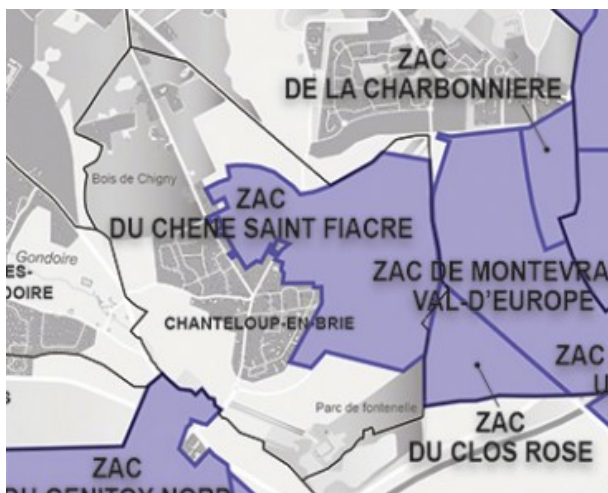


Figure 3: plan des périmètres des ZAC opérationnelles dans et aux alentours de Chanteloup-en-Brie
Source : EPA Marne – EPA France

Les espaces consommés pour la réalisation de ces opérations de construction représentent 8,4 ha classés en zones urbaines U2 et U5 dans le projet de PLU⁷.

Le PADD indique par ailleurs qu'« une fois l'aménagement de la ZAC achevé, l'enjeu sera de (voir p 28) maintenir une population stable, avec un parc de logements et des équipements attractifs ». Les modalités de mise en œuvre de cet objectif demeurent toutefois imprécises. A la lecture du dossier transmis, il est notamment difficile d'avoir une information sur le nombre de logements nécessaires au maintien de la population communale, une partie de la production à court terme devant contribuer à la poursuite de la croissance de la population. Le rapport de présentation⁸ indique que « les quelques parcelles encore constructibles et les projets de rénovation urbaine qui pourraient exister doivent permettre de maintenir la population face au desserrement des ménages qui touche la commune depuis 1990 et devrait continuer sur les prochaines années ».

Toutefois, il n'étaye pas ce point par une analyse démographique comprenant une discussion du point mort et des scénarios d'évolution prenant en compte les programmations prévues dans la ZAC et envisagées dans le reste du bourg. De même, l'analyse des capacités de densification doit être complétée, la mise en exergue de deux secteurs couverts par des OAP ne constituant pas en soi une analyse de capacité.

6 Rapport de présentation : partie « Fonctionnement communal » p.40

7 La zone U2 correspond à un secteur de la ZAC du Chêne Saint-Fiacre comprenant une mixité fonctionnelle (commerce, restauration, hôtellerie, bureaux, etc.).

La zone U5 correspond aux zones comprenant des immeubles à plusieurs étages comprises dans cette même ZAC.

8 Rapport de présentation : partie « Justification du projet » p.30 et 31

En matière de développement économique, les orientations du PADD du projet de PLU de Chanteloup-en-Brie prévoient de maintenir et de poursuivre, au sein de la ZAC Chêne Saint-Fiacre le développement des activités :

- commerciales de la ZAE du Clos du Chêne classée en zone urbaine UZ (23 ha), et en extension de cette dernière sur des terrains classés en zone à urbaniser AUZ (3,1 ha) ;
- industrielles sur des terrains classés en zone urbaine UY (12,6 ha), et dans le prolongement de cette zone sur des terrains classés en zone à urbaniser AUY (4,7 ha) ;
- artisanales de la ZAE des Gassets classée en zone urbaine UX (7,3 ha) et dans son prolongement sur des terrains classés en zone à urbaniser AUX (7 ha).

Toutes ces zones sont classées dans différentes catégories de la zone AU dans le PLU en vigueur et reclassées en conséquence dans le projet de PLU. Les aménagements des zones AUX, AUY et AUZ totalisant 14,8 ha, sont notamment encadrés par les dispositions des OAP n°3 et 4.

Cependant, ces orientations ne sont pas soutenues par des analyses des besoins et de la contribution de la commune aux objectifs du territoire pertinent en matière d'emploi et d'activité économique.

Par ailleurs, le projet de PLU comprend une réserve foncière de 1,6 ha classée en zone à urbaniser 2AU, et dont la vocation n'est pas déterminée. Le rapport de présentation indique qu'elle pourra accueillir des logements, des activités, ou tout autre projet éventuel⁹.



Figure 4: Localisation des OAP n°1 et 2 situées en zones urbaines U1 et U3. Extrait du plan de zonage.

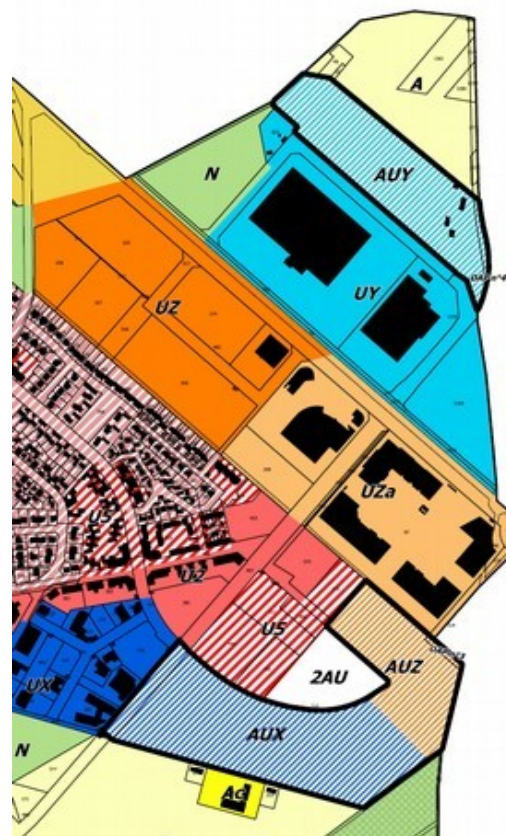


Figure 5: Localisation des OAP n°3 et 4 (contours en noir) des zones urbaines U2, U5, et des zones à urbaniser AUX, AUY, AUZ

9 Rapport de présentation : partie « Justification du projet » p.32

La MRAe recommande

- **de compléter le rapport de présentation par des analyses des scénarios d'évolution démographique, d'évaluation des besoins en nombre et typologies de logements, d'évaluation des besoins en matière d'emploi et d'activités économiques et de services,**
- **d'exposer l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis comme le prévoit l'article R.151-1 du code de l'urbanisme.**

2.3 Principaux enjeux environnementaux

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux¹⁰ à prendre en compte dans le projet de PLU de Chanteloup-en-Brie et dans son évaluation environnementale sont :

- la réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et par la densification du tissu bâti existant ;
- la préservation de la biodiversité (trame verte et bleue, continuités écologiques, zones humides...) identifiées notamment par les documents supra-communaux ;
- la prise en compte du paysage liée à la réalisation d'opérations d'aménagement sur des emprises foncières situées en entrée de ville ;
- la prise en compte des risques de transport de matières dangereuses (canalisation de gaz).

3 Qualité de l'évaluation environnementale

La MRAe constate que le rapport de présentation ne répond pas de façon satisfaisante à l'ensemble des obligations du code de l'urbanisme¹¹ relatives aux PLU soumis à une évaluation environnementale, dans la mesure où, d'une part, il ne présente pas les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement, notamment dans les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU, et, d'autre part, ne traite pas l'ensemble des autres éléments prévus par le code de l'urbanisme de façon suffisamment approfondie. Des erreurs de pagination en rendent aussi la lecture difficile¹².

La MRAe note en particulier que :

- l'analyse de l'état initial de l'environnement est très succincte. Les données de diagnostic environnementales sont limitées : absence de revue de littérature des inventaires de faune et flore, par exemple. Cet état ne caractérise pas suffisamment les enjeux environnementaux pour permettre d'appréhender les points sur lesquels l'étude des impacts des choix d'aménagement communal doit porter ;
- l'étude des incidences du PLU sur l'environnement apparaît très sommaire, compte-tenu des incidences présentées de façon générique sans être caractérisées ;
- la justification ne permet pas d'apprécier la façon dont les choix opérés dans le cadre de la mise en œuvre du PLU résultent d'une prise en compte de leurs incidences environnementales. Les motifs avancés n'expliquent pas en quoi les options retenues constituent un choix argumenté du projet d'aménagement communal, après prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires et compte tenu des mesures retenues d'évitement, de réduction de ses impacts et, le cas échéant de compensation de ses impacts résiduels.

10 L'environnement devant être compris au sens de la directive communautaire 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes. 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)

11 Cf. annexe 2 « Contenu réglementaire du rapport de présentation » du présent avis

12 Reprise de la numérotation au numéro 8 après la page 91, notamment.

La MRAe recommande que le rapport de présentation soit complété par les éléments de diagnostic dans chacun des compartiments d'évaluation de l'état de l'environnement, notamment la biodiversité et les milieux, l'eau, l'air et le climat, permettant de répondre aux obligations réglementaires et de fonder le projet de développement de la commune sur une analyse complète des incidences.

Ceci noté, la MRAe formule des recommandations sur la seule base des informations présentées dans le dossier, focalisées sur les enjeux environnementaux qu'elle a pu identifier à l'examen de ces documents.

4 Prise en compte des enjeux environnementaux

4.1 Consommation d'espaces

Le PADD indique que le développement urbain doit se faire en dehors des terres agricoles et naturelles du Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)¹³, mais ne fixe aucun objectif chiffré « de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » contrairement à ce qu'exige l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Il ne fixe pas non plus d'orientation visant à privilégier la densification des espaces urbanisés par rapport à l'extension de ces derniers, alors que ce point constitue l'une des prescriptions du SCoT Marne, Brosse et Gondoire en vigueur (PADD axe 2, p. 27) avec lequel le PLU doit être compatible en application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme.

S'agissant des objectifs de construction de logements, la MRAe constate que les projets identifiés par le PLU constituent, pour l'essentiel, des extensions urbaines dont les capacités ne sont pas totalement justifiées¹⁴. En sus, il n'est pas possible d'appréhender toutes les possibilités de développement de l'urbanisation en renouvellement urbain évoquées dans le rapport de présentation¹⁵, hormis les 4 logements programmés par l'OAP n°1.

Par ailleurs, la MRAe note que si les emprises foncières destinées à la réalisation des 289 logements permettant d'atteindre le seuil démographique de 4 100 habitants, sont situées dans les « espaces voués à l'urbanisation » définis par le SCOT Marne, Brosse et Gondoire. En revanche, le projet d'urbanisation au sud du bourg (OAP n°2) « devant permettre le maintien de la population au seuil fixé par le PADD de 4000/4100 habitants » est situé en dehors de ces espaces, et consomme 0,55 ha d'espaces naturels supplémentaires.

Le rapport de présentation justifie la nécessité d'ouvrir de nouvelles zones d'activités économiques (zones AU) sur 14,8 ha au seul motif que le potentiel foncier encore disponible pour l'implantation de nouvelles activités (environ 5 ha) « n'est pas suffisant pour réduire le déficit d'emplois par rapport au développement récent de l'habitat à Chanteloup-en-Brie mais aussi à l'échelle de l'agglomération »¹⁶. Le besoin d'un tel rééquilibrage est cependant difficile à appréhender au regard des autres éléments d'information du rapport de présentation, et notamment du diagnostic :

13 À noter que le PPEANP n'englobe pas la totalité des espaces de la commune de Chanteloup-en-Brie classés en zone agricole A ou en zone naturelle N dans le projet de PLU (cf zone A et zone N limitrophes des zones UY et AU).

14 Le rapport de présentation indique par exemple (partie justification du projet, p. 30) « Enfin 145 m² de potentiel foncier classés essentiellement en U3 acceptant surtout une typologie pavillonnaire. [...] il pourrait être réalisé environ une vingtaine de logements. » Cette appréciation paraît peu plausible.

15 Rapport de présentation : partie « Évaluation environnementale » p.100

16 Rapport de présentation : partie « Justification du projet » p.31

- rappelant que le développement économique sur le territoire communal (31 ha depuis 2004) générant de l'emploi¹⁷ a été aussi important que le développement du parc de logements (35 ha depuis 2004) ;
- évoquant « *une économie prospère, en développement, [avec] une offre commerciale diversifiée et bien desservie, [et] un tissu économique qui crée de l'emploi, notamment par le biais des commerces et de l'industrie, avec environ 1 100 emplois salariés* » préalablement à la justification des objectifs de développement économiques inscrits au PADD¹⁸.

La MRAe constate en outre que la nécessité d'ouvrir de nouvelles zones d'activités économiques sur 14,8 ha n'est pas justifiée au regard de ses incidences sur l'environnement.

Le rapport de présentation ne donne aucune explication quant au choix de la localisation et de l'étendue et du contour de ces nouvelles zones d'activités économiques au regard de leurs sensibilités environnementales, ni même de leurs caractéristiques qui ne sont pas définies. Le rapport de présentation indique seulement que « *ces zones étaient déjà classées en AU dans le PLU approuvé en 2004 et sont comprises dans la ZAC du Chêne-Saint-Fiacre* », et ne donne aucune information sur le périmètre et sur le programme d'aménagement et de constructions de cette ZAC.

S'agissant de la zone à urbaniser 2AU (réserve foncière), elle est enclavée entre un secteur de projet de logements et un secteur destiné au développement de l'activité. Ce dernier est couvert par l'OAP n° 3. La MRAe s'interroge sur le choix de ce zonage 2AU sur un terrain de 1,8 ha, traduisant une incertitude sur la programmation future. Un élargissement du périmètre et des prescriptions de l'OAP n° 3 à l'ensemble de l'ilot figuré sur le schéma de l'OAP le long du boulevard de la Plaine (fig. 5), constituerait un meilleur encadrement du projet de développement, sans obérer la préservation de marges de manœuvre programmatiques.

Le rapport de présentation ne présente ni a fortiori ne justifie les modifications de zonage opérées entre le PLU en vigueur et le projet de PLU (par exemple le transfert des parcelles couvertes par l'OAP 2 de la zone naturelle N2 à la zone urbaine U3).

17 Sur ce point, le PADD indique que « l'aménagement de la ZAE des Gassets a permis à la commune d'accueillir de nombreuses entreprises locales qui génèrent de l'emploi sur la commune. [Il indique également que] l'aménagement de la ZAE du Clos du Chêne a permis [d'une part] d'amener à Chanteloup en Brie une offre commerciale intéressante, avec de grandes enseignes de distribution, des services et de la restauration, [et, d'autre part], d'accueillir des activités industrielles et logistiques [au nord de la RD231] qui profitent d'une facilité d'accès aux axes de circulation franciliens ».

18 Rapport de présentation : partie « Justification du projet » p.21



Figure 6: OAP n° 3 Source : pièce 5 - OAP

La MRAe note par ailleurs que le rapport de présentation présente¹⁹ un examen de compatibilité du projet de PLU de Chanteloup-en-Brie avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013, en complément de la compatibilité avec les dispositions du SCoT Marne, Brosse et Gondoire en vigueur. Par contre, le projet n'expose pas les conséquences que pourraient avoir les nouvelles orientations de ce SCoT, pourtant déjà adopté et soumis à enquête publique. De ce fait, la MRAe considère que l'examen de la compatibilité avec le SDRIF n'est pas judicieuse.

En conséquence, la MRAe recommande :

- **de compléter le PADD en intégrant un objectif chiffré « de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » tel que prévu à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme,**
- **de compléter le rapport de présentation en justifiant les projets d'urbanisation du PLU au regard :**
 - **des besoins identifiés dans le diagnostic ;**
 - **des prescriptions du SCoT Marne, Brosse et Gondoire en vigueur et des possibilités ouvertes par le nouveau SCoT arrêté ;**
 - **de leurs incidences sur l'environnement ;**
 - **de présenter et justifier les modifications de zonage opérées entre le PLU en vigueur et le projet de PLU.**

19 Rapport de présentation : partie « Évaluation environnementale » p.110 à 117

4.2 Trame verte et bleue

Dans son orientation visant à « préserver la ruralité du territoire », le PADD prévoit de protéger les espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue tels que les bois de Chigny et de Fontenelle, les espaces agricoles, la coupure verte dans l'urbanisation des dernières tranches de la ZAC du chêne Saint-Fiacre, la ripisylve de la Gondoire et ses abords proches.

La MRAe note que l'analyse de la trame verte et bleue à l'échelle communale reste superficielle dans sa déclinaison locale des informations contenues dans le SCoT Marne, Brosse et Gondoire. La carte des « orientations et objectifs en faveur d'une organisation équilibrée autour des trames verte, jaune et bleue pérennisées » (cf. fig. 7) du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT figure dans l'analyse de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation, mais ses éléments ne sont pas précisés à l'échelle communale ni mis en perspective au regard de la situation locale, notamment sur la base des prescriptions associées contenues dans le DOO²⁰. Il est difficile d'apprécier en conséquence la pertinence des motifs exposés dans le chapitre « Évaluation environnementale » du rapport de présentation²¹, visant à démontrer la bonne articulation du PLU avec ce document de rang supérieur.

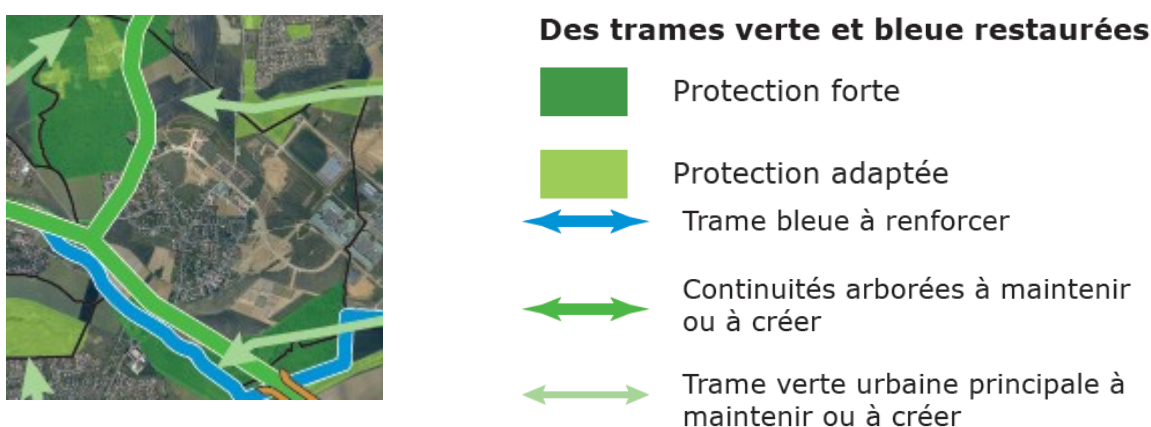


Figure 7: Extrait du DOO du SCoT Marne, Brosse et Gondoire « Orientations et objectifs en faveur d'une organisation équilibrée autour des trames verte, jaune et bleue pérennisées » Carte 2

L'analyse de l'état initial de l'environnement présente une carte illustrant la trame verte et bleue communale (cf. fig. 9) sans la commenter alors qu'elle ne répond pas aux enjeux exposés dans le PADD (fig. 8). Par exemple, les enjeux relatifs au maintien d'un corridor vert au nord-est de la commune sont traités par un « point de conflit urbain existant ou en cours ». La MRAe considère qu'il revient au PLU de proposer des solutions pour traiter ce point de conflit.

20 Rapport de présentation : partie « État initial de l'environnement » p.8

21 Rapport de présentation : partie « Évaluation environnementale » p.97 à 109

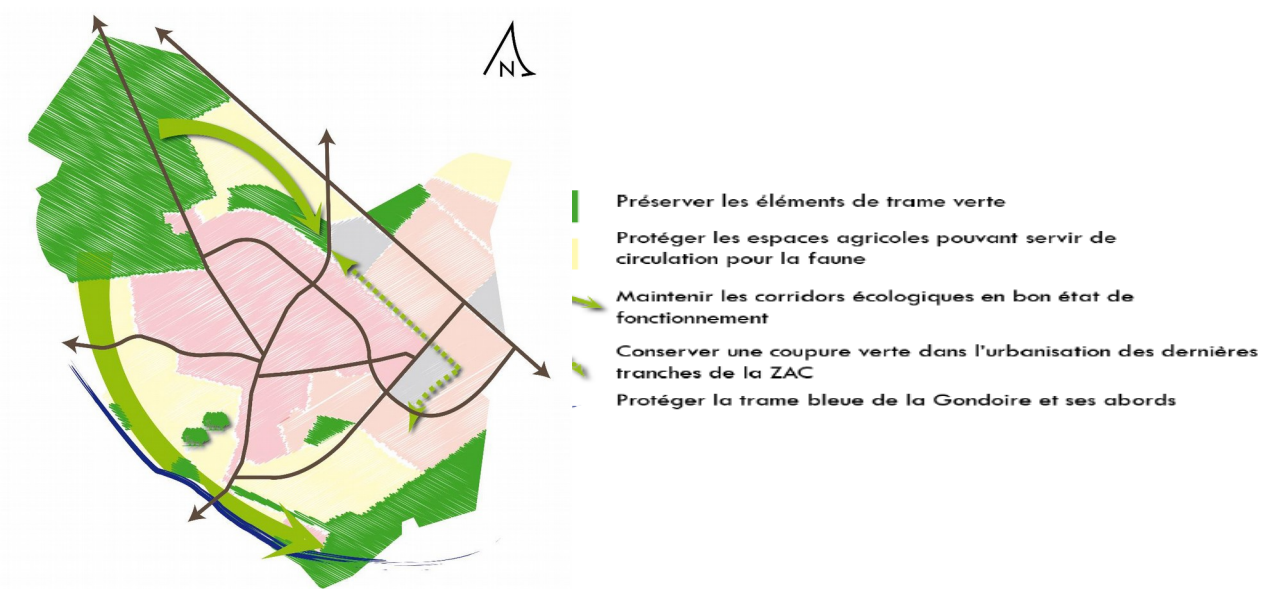


Figure 8: Schéma illustrant l'enjeu de préservation de la ruralité du territoire_extrait du PADD

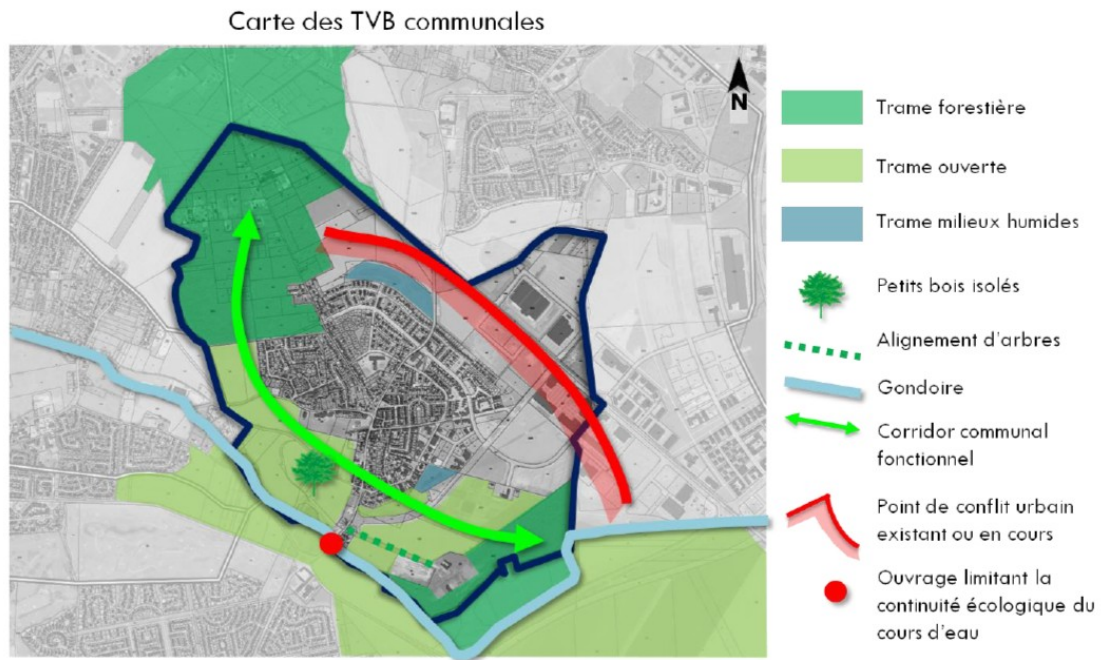


Figure 9: Schéma illustrant la trame verte et bleue communale_Extrait du rapport de présentation²²

22 Rapport de présentation : partie « État initial de l'environnement » p.8 (p. 94 du pdf soumis).

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des enjeux écologiques de la trame verte et bleue et de rechercher les moyens d'assurer une traduction opérationnelle satisfaisante des enjeux environnementaux identifiés par le SCoT Marne, Brosse et Gondoire sur le territoire communal. Ce travail devra notamment :

- **définir les modalités de mise en œuvre du « corridor communal » au sud de la commune (règlement, gestion) ;**
- **préciser les modalités de protection de la Gondoire et de ses abords ;**
- **indiquer les modalités de création et de gestion de la « trame verte urbaine principale » au nord-est de la commune.**

4.3 Paysage

Le PADD prévoit de « valoriser l'identité paysagère et urbaine des entrées de ville :

- en préservant l'identité rurale de l'entrée de ville Sud de la commune par la RD5 ;
- en continuant d'aménager de manière qualitative la ZAC, notamment autour de la RD231 ;
- en veillant à l'implantation de bâtiments et d'aménagements qualitatifs en entrée de ville ».

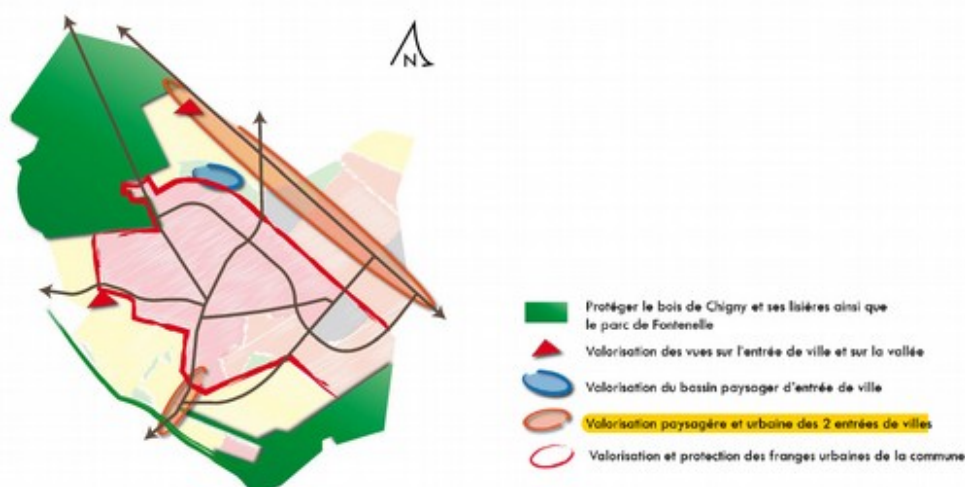


Figure 10: Schéma illustrant l'enjeu de préservation et de valorisation de l'identité paysagère de la commune_extrait du PADD

S'agissant de l'entrée de ville sud par la RD 5, les caractéristiques présentées dans ce rapport ne sont pas illustrées graphiquement, ne permettent pas de bien cerner les contours de cette entrée de ville, et les éléments paysagers à maintenir pour garantir sa préservation²³.

S'agissant de la RD 231 longeant les zones d'activités économiques, le rapport de présentation évoque²⁴ :

- « un volume du bâti commercial atténué par un aménagement paysager de qualité » qu'il ne décrit pas ;
- « une entrée de ville qui va évoluer avec l'aménagement de la ZAC du Chêne St Fiacre » sans préciser les enjeux paysagers à prendre en compte dans le cadre de cet aménagement ;
- « un caractère champêtre une fois la ZA dépassée, avec la ferme et les bois du parc du château en fond » difficile à appréhender sans illustration graphique.

23 Rapport de présentation : partie « Fonctionnement communal » p.38

24 Rapport de présentation : partie « Fonctionnement communal » p.39

La MRAe note également, s'agissant de la RD 231, que le rapport de présentation n'étudie pas l'entrée de ville par la zone d'activités commerciales en cours de réalisation (zone urbaine UZ) qualifiée comme « peu qualitative » par le SCoT Marne, Brosse et Gondoire²⁵.

S'agissant des dispositions réglementaires du PLU pour valoriser l'identité paysagère et urbaine des entrées de ville, le rapport de présentation indique notamment que « la zone [agricole] Ap a pour objectif de répondre aux enjeux du PADD visant à la protection des vues [...], et à la valorisation paysagère des entrées de ville ». La MRAe constate toutefois que l'OAP n°2 organise la fermeture de ce paysage par la réalisation d'une bande construite pour un nombre limité de maisons (6 à 8 sur 0,55 ha) (cf. fig. 11).

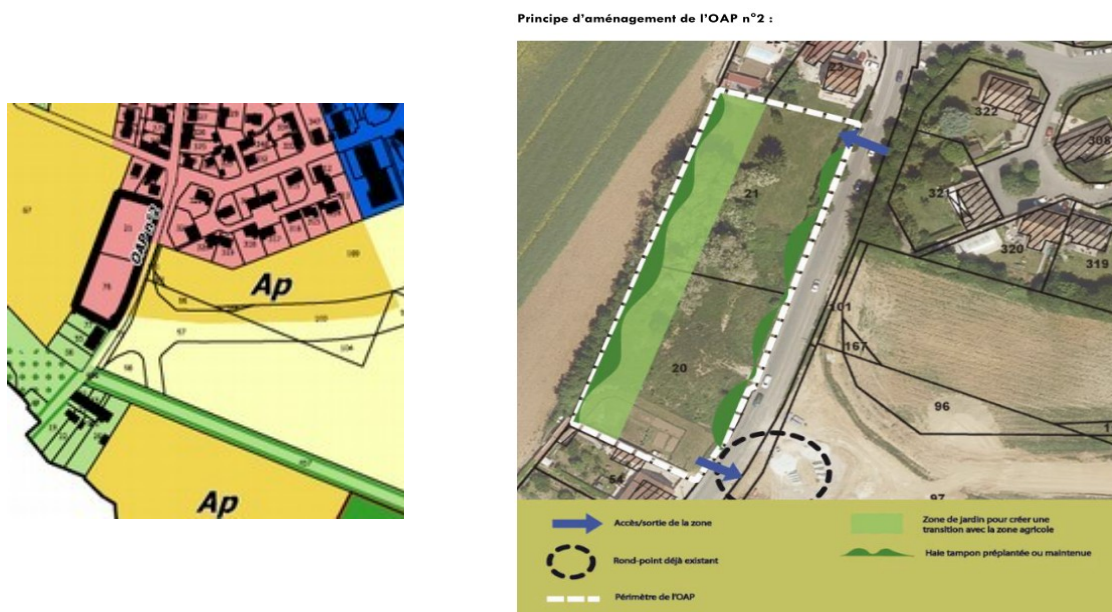


Figure 11: Localisation de l'entrée de ville sud par la RD 5_Extrait du plan de zonage

S'agissant de la RD 231 longeant les zones d'activités économiques, le rapport de présentation indique que « du fait de la taille imposante des constructions de cette zone et de la situation sensible en entrée de ville, le règlement fixe des règles d'implantation avec notamment un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD231, 6 mètres par rapport aux autres voies, et 5 mètres par rapport aux limites séparatives.[Il indique également que] l'emprise au sol est également limitée à 40 % sauf dans la zone UZa où il n'y a pas de restriction ». Toutefois, comme le rapport de présentation ne caractérise pas suffisamment les entrées de ville, il n'est pas possible d'apprécier la pertinence et l'efficacité de ces dispositions. La MRAe note également que la définition des règles d'implantation précitées sur ce secteur est notamment conditionnée à la réalisation d'une étude telle que mentionnée à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme²⁶ qui n'est pas présentée dans le projet de PLU.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse paysagère de la commune, tant au niveau du diagnostic que de l'incidence du PLU, notamment au niveau des entrées de ville et des fronts urbains.

25 cf. DOO du SCOT Marne, Brosse et Gondoire « Orientations et objectifs en faveur d'une maîtrise des interactions entre paysage et développement urbain » Carte 4

26 « Étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que [les] règles [du PLU] sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages »

4.4 Air, climat, énergie, eau, biodiversité

La MRAe rappelle que faute d'éléments de diagnostic suffisant, elle n'est pas à même de porter un avis sur les analyses produites dans le cadre du rapport de présentation sur ces thèmes.

4.5 Risques

Le rapport de présentation ne mentionne qu'un seul risque, à savoir la présence d'une canalisation de transport de gaz et d'un poste de coupure, gérés par GRT Gaz. La MRAe note que le plan présenté à la pièce « 3. Canalisation de gaz » n'est pas le plan des servitudes le long des deux canalisations annexé à l'arrêté préfectoral 16 DCSE SERV 25 du 1^{er} avril 2016, cartographiant les bandes respectives de 75 m et 25 m de part et d'autres des canalisations dites « Torcy-Meaux » et « Chanteloup-en-Brie ».

5 Information du public

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de PLU de Chanteloup-en-Brie arrêté le 10 octobre 2019, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Pour l'information complète du public, au-delà de l'obligation réglementaire sus-mentionnée, la MRAe invite également le porteur du PLU à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du PLU envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet de plan local d'urbanisme.

Annexes

Annexe 1 – Fondement de la procédure

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'environnement²⁷ a pour objectif de contribuer à l'intégration de l'environnement dans l'élaboration et l'adoption de planifications susceptibles d'avoir des incidences importantes sur l'environnement.

En amont du processus décisionnel, il s'agit d'examiner la teneur de la planification, ses principaux objectifs, les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée, les objectifs de protection environnementale pertinents, les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre de cette planification et, surtout, toutes les alternatives et mesures envisageables pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement ainsi que les mesures de suivi proposées.

La directive 2001/42/CE a ainsi établi un système d'évaluation fondé sur :

- une auto-évaluation du plan effectuée sous la responsabilité du maître d'ouvrage, l'incitant ainsi à s'approprier la démarche ;
- une évaluation externe grâce à la consultation d'une autorité compétente indépendante en matière environnementale et à la consultation du public, associé à la démarche et mis en capacité d'exprimer son opinion.

Cette directive a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004, codifiée notamment à l'article L.121-10 ancien du code de l'urbanisme, et complétée par l'article 16 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II ». Cet article, dont le contenu a été replacé aux articles L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015²⁸, précise que les plans locaux d'urbanisme (PLU) « susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés », doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Les références législatives du code de l'urbanisme pour ce qui concerne l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, ont été transcrites dans la partie réglementaire du code par décret n°2012-995 du 23 août 2012, modifié par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 dont l'article R.104-8 précise que « *les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion [...] de leur révision [...], s'il est établi, après un examen au cas par cas, que [cette] procédure [est] susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.* ».

27 L'environnement devant être compris au sens de la directive communautaire 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes. 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)

28 Entrée en vigueur le 1er janvier 2016.

Annexe 2 – Contenu réglementaire du rapport de présentation

Depuis le 1er janvier 2016, date d'entrée en vigueur du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, le contenu du rapport de présentation du PLU est défini aux articles R.151-1, R.151-2, R.151-4 et R.151-5 du code de l'urbanisme. Lorsque le PLU est soumis à une évaluation environnementale, le contenu de son rapport de présentation doit également répondre aux exigences de l'article R.151-3 dudit code.

Le décret susvisé précise toutefois que « *les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont [...] la révision [...] a été engagée avant le 1er janvier 2016. Sont en outre applicables [...] les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.* »²⁹.

Dans le cas présent, la révision du PLU de Chanteloup-en-Brie a été engagée par délibération de son conseil municipal datée du 20 décembre 2014. Toutefois par délibération du 10 octobre 2019 arrêtant son projet de PLU, la commune de Chanteloup-en-Brie a décidé d'appliquer l'ensemble des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Le contenu du rapport de présentation du PLU communal est donc fixé par les articles R.151-1 à 5 du code de l'urbanisme. Ce rapport :

(R.151-1)

1° *Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;*

2° *Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;*

3° *Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.*

(R.151-2)

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° *La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*

2° *La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*

3° *La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*

4° *La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*

5° *L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*

29 Article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

(R.151-3)

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que 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 plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

(R.151-4)

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

(R.151-5)

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est révisé.