



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délégué de la Mission régionale d'autorité  
environnementale d'Île-de-France sur le projet  
de révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU)  
de Condé-Sainte-Libiaire (77)**

**N°MRAe 2021-6560  
en date du 2/11/2021**

# Préambule

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie pour avis par la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie sur le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de Condé-Sainte-Libiaire.

Cette saisine obligatoire 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 le 2 août 2021. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, 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 directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France a été consulté par courrier daté du 6 août mars 2021.

Conformément à sa décision du 8 septembre 2021 désignant les membres bénéficiaires des délégations prévues dans la délibération de la MRAe du 17 décembre 2020 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, la MRAe d'Île-de-France a délégué, par sa décision du « 12 août 2021 » à « Jean-François Landel la compétence à statuer sur le projet de révision allégée du PLU de Condé-Sainte-Libiaire.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui, sur le rapport de Jean-François Landel 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.

**Il est rappelé que pour tous les projets 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 projet 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 projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet 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 projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.**

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie pour avis par la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie sur le projet de révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de Condé-Sainte-Libiaire en Seine-et-Marne (77). Cette procédure est soumise de droit à évaluation environnementale compte-tenu de la présence sur le territoire communal du site Natura 2000<sup>1</sup> des « Boucles de la Marne » (FR1112003).

La procédure de révision allégée du PLU a pour unique objet de délimiter au sein de la zone Nzh (zone naturelle correspondant aux zones humides avérées ou probables et aux terrains compris dans le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes), un secteur Nzhc, d'une superficie totale de 5,7 ha, englobant deux zones d'habitations afin d'autoriser certains travaux et extensions des constructions existantes.

Globalement, les enjeux de la procédure sont modérés. Le présent avis est ciblé sur les améliorations attendues du PLU pour conforter la protection des zones humides.

## 1. Présentation de la procédure

Les emprises comprises dans le secteur Nzhc sont situées entre la Marne et le Canal de Meaux à Chalifert. Dans ce secteur, les terrains jouxtant le site Natura 2000 des « Boucles de la Marne » (FR1112003) et la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 « Plan d'eau d'Isles-lès-Villenoy », sont également situés en zone rouge du PPRI de la Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy.

La révision allégée introduit des modifications du zonage, ainsi que du règlement concernant l'article 2 de la zone N pour intégrer les autorisations et occupations du sol admises au sein du secteur Nzhc. De plus, le tableau des surfaces des zones du PLU présent dans le rapport de présentation est également modifié.

Afin de préserver les zones humides identifiées et potentielles, le règlement du PLU en vigueur limite l'occupation et l'utilisation des sols en secteur Nzh, zone au sein de laquelle aucun remblaiement, ni aucune imperméabilisation ne sont admis. Les seuls travaux autorisés dans ce secteur sont :

- les travaux réalisés en vue de la remise en état du site après cessation d'activité ou destruction du bâti, en tenant compte des caractéristiques de la zone humide ;
- les travaux, installations, aménagements et activités nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'aqueduc.

La procédure de révision allégée du PLU prévoit de créer un règlement spécifique au secteur Nzhc afin de tenir compte du bâti existant, en ajoutant aux travaux déjà autorisés dans le secteur Nzh, la liste des travaux suivants :

- les travaux d'entretien et de gestion courante des biens et des activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;

---

1 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « habitats, faune, flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats, faune, flore » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). En France, le réseau Natura 2000 comprend plus de 1 750 sites.

- la reconstruction à l'identique d'une construction régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans sauf en cas de sinistre due à une crue ;
- les extensions des maisons d'habitation pour des locaux sanitaires n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction de plus de 10 m<sup>2</sup> ;
- les annexes aux habitations existantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la zone humide et au PPRI.

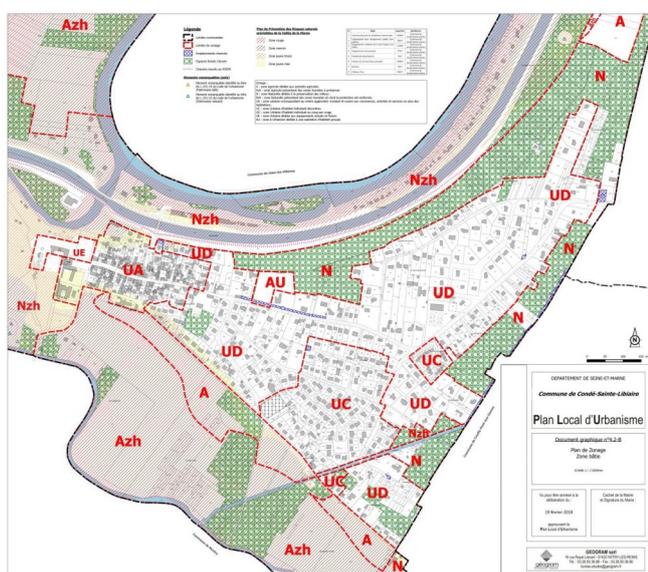


Figure 1: Plan de zonage du PLU approuvé le 19 février 2018

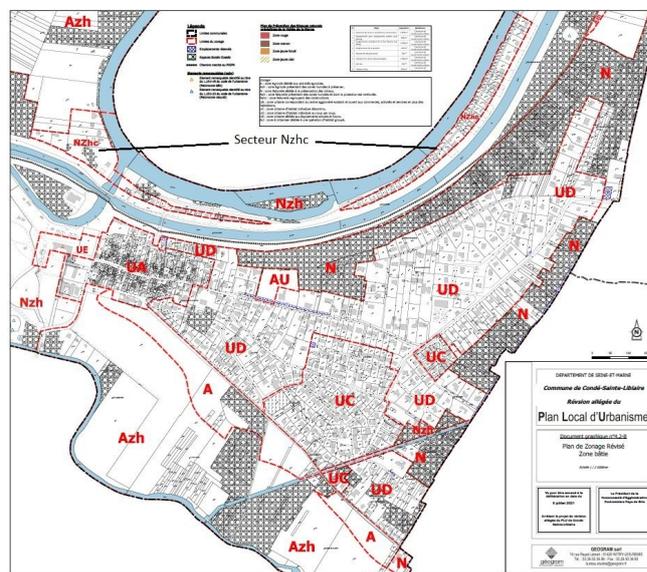


Figure 2: Plan de zonage du PLU révisé

### Avis de la MRAe sur la révision et l'évaluation environnementale

Les principaux enjeux environnementaux, liés à la création du secteur Nzhc, sont identifiés et traités dans le dossier transmis.

Toutefois, l'évaluation environnementale de la révision allégée du PLU de Condé-Sainte-Libiaire ne contient pas d'évaluation des incidences Natura 2000, alors que les évolutions apportées au PLU concernent un secteur situé à proximité immédiate du site Natura 2000 des « Boucles de la Marne ». La notice de présentation du dossier transmis identifie les enjeux de biodiversité du territoire à travers les cartographies du périmètre Natura 2000 et des ZNIEFF. Le secteur Nzhc est situé en zone humide et au sein d'un corridor alluvial identifié par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). L'île Renard, sur la Marne, est susceptible d'accueillir diverses espèces, en particulier d'oiseaux profitant de sa tranquillité. A minima, des données bibliographiques relatives aux espèces et habitats du site Natura 2000, notamment des références au document d'objectifs (Docob) ou au formulaire standard de données (FSD), auraient pu être apportées pour préciser l'état initial de l'environnement et compléter l'analyse des incidences potentielles sur la biodiversité.

**(1) La MRAe recommande de confirmer l'absence d'incidences significatives sur le site Natura 2000 au regard des données bibliographiques, ceci afin de répondre aux attentes de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.**

En ce qui concerne le nouveau règlement de la zone Nzh, la notice de présentation du dossier transmis indique que « ce règlement strict [...] ne tient pas compte de la présence de plusieurs constructions d'habitation et interdit toutes possibilités d'évolution ou de reconstruction de ce bâti existant ». La MRAE note qu'il n'est pas précisé le nombre d'habitations concernées (ou un ordre de grandeur), afin d'apprécier l'ampleur de la présente procédure.

Il est à noter que les travaux d'extension autorisés en secteur Nzhc, dans le cadre de la procédure de révision allégée, sont limités aux travaux ayant une emprise au sol de 10 m<sup>2</sup> maximum. La notice précise que les terrains visés « sont actuellement urbanisés et viabilisés et les parties en pleine terre ont été plantées ou engazonnées pour en faire des espaces d'agrément ». À ce titre, il est conclu que les terrains ne peuvent être caractérisés comme humides, selon les critères définis à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié<sup>2</sup>, et par conséquent « les possibles aménagements ou constructions autorisés n'engendreront de ce fait aucune destruction de zones humides ».

Par ailleurs, dans le règlement, l'article N2 liste l'ensemble des occupations et utilisations de sol pouvant être autorisées dans les secteurs Nzh et Nzhc. Il introduit ces listes par la mention suivante : « Dans le secteur Nzh (ou Nzhc), ne sont autorisés (ou sont seulement admis) que ... ». On peut donc considérer que ces phrases d'introduction sont suffisamment explicites pour faire comprendre aux lecteurs que les occupations et utilisations de sol ne figurant pas dans ces listes, ne pourront être autorisées dans les secteurs Nzh et Nzhc. Pourtant, il a été jugé nécessaire de le préciser dans le 1<sup>er</sup> paragraphe de l'article N2 pour ce qui concerne le secteur Nzh (« En dehors du secteur Nzh, sont admis sous conditions »). La MRAe observe que ce paragraphe n'a pas été adapté dans le cadre de la révision allégée pour prendre en compte le nouveau secteur Nzhc, ce qui peut créer des difficultés d'interprétation.

**(2) La MRAe recommande de compléter le 1<sup>er</sup> paragraphe de l'article N2 en mentionnant le nouveau secteur Nzhc.**

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

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de Condé-Sainte-Libiaire, 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 la personne publique responsable de la révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de Condé-Sainte-Libiaire à joindre au dossier de consultation du public un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-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 et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Fait à Paris le 2 novembre 2021

Le membre délégué :



Jean-François LANDEL

---

<sup>2</sup> Arrêté précisant les critères de définitions et de délimitation des zones humides (NOR : DEVO0813942A )