



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable**

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Chartrettes
(77)
à l'occasion de sa modification n°5**

N° MRAe APPIF-2022-052
en date du 25/08/2022

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de plan local d'urbanisme de Chartrettes, porté par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau dans le cadre de sa modification n°5 et sur son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté de mai 2022.

Cette modification n°5 du plan local d'urbanisme vise à :

- convertir le règlement graphique au format CNIG 2017 ;
- créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Friche de l'ancien Bricomarché » ;
- créer un « Périmètre de protection des commerces isolés (art.L.151-16 du code de l'urbanisme) » ;
- corriger des erreurs matérielles ;
- supprimer l'Emplacement Réservé n°1 et créer une OAP pour « *consolider la polarité de services et de commerces de part et d'autre de la rue Clemenceau dans le respect de la structure bâtie existante* » ;
- verser en Espaces boisés classés (EBC) plusieurs petits boisements accolés à des EBC existants ;
- effectuer des mises à jour réglementaires (nouvelles références des articles du code de l'urbanisme) ;
- instaurer un coefficient de pleine terre dans certaines zones et renforcer les exigences relatives aux performances énergétiques des constructions.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLU de Chartrettes, à l'occasion de sa modification n°5 et dans son évaluation environnementale, ont trait à la protection des milieux naturels et aux risques naturels (notamment inondation).

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- produire une analyse des effets cumulés pour les quatre procédures engagées simultanément (la modification n°5 et les révisions allégées n°1, 2 et 3) ;
- compléter le rapport de présentation avec le résumé non technique et les indicateurs définis (valeur cible, fréquence de suivi) pour apprécier les effets du PLU et déclencher le cas échéant des mesures correctrices
- de présenter les études et analyses qui concluent à l'absence d'incidence notable sur le secteur, concernant les enjeux de nuisances sonores et de qualité de l'air, ou le cas échéant, de les mener pour quantifier les impacts de la modifications sur les déplacements et nuisances associées.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	7
2. L'évaluation environnementale.....	8
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	8
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	9
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	9
3.1. Création d'une OAP n°2 « Friche de l'ancien Bricomarché ».....	9
3.2. Autres évolutions de la procédure.....	11
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	12
ANNEXE.....	13
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	14

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du parlement européen et du conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, de manière volontaire, pour rendre un avis à l'occasion de la modification n°5 du plan local d'urbanisme de Chartrettes (77) et sur la base de son rapport de présentation arrêté en mai 2022.

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 25 mai 2022. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 01 juin 2022. Sa réponse du 29 juin 2022 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 18 août 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Chartrettes à l'occasion de sa modification n°5.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Brian PADILLA, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaire sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

Située dans le département de Seine-et-Marne, à proximité des pôles urbains de Melun au Nord-Ouest et de Fontainebleau au Sud, la commune de Chartrettes s'étend sur 1 010 ha et accueille 2 543 habitants (source : INSEE 2019). Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF), qui regroupe 26 communes et 68 212 habitants². Les communes limitrophes sont : Livry-sur-Seine, Vaux-le-Pénil, Sivry-Courtry, Fontaine-le-Port, Bois-le-Roi et La Rochette.

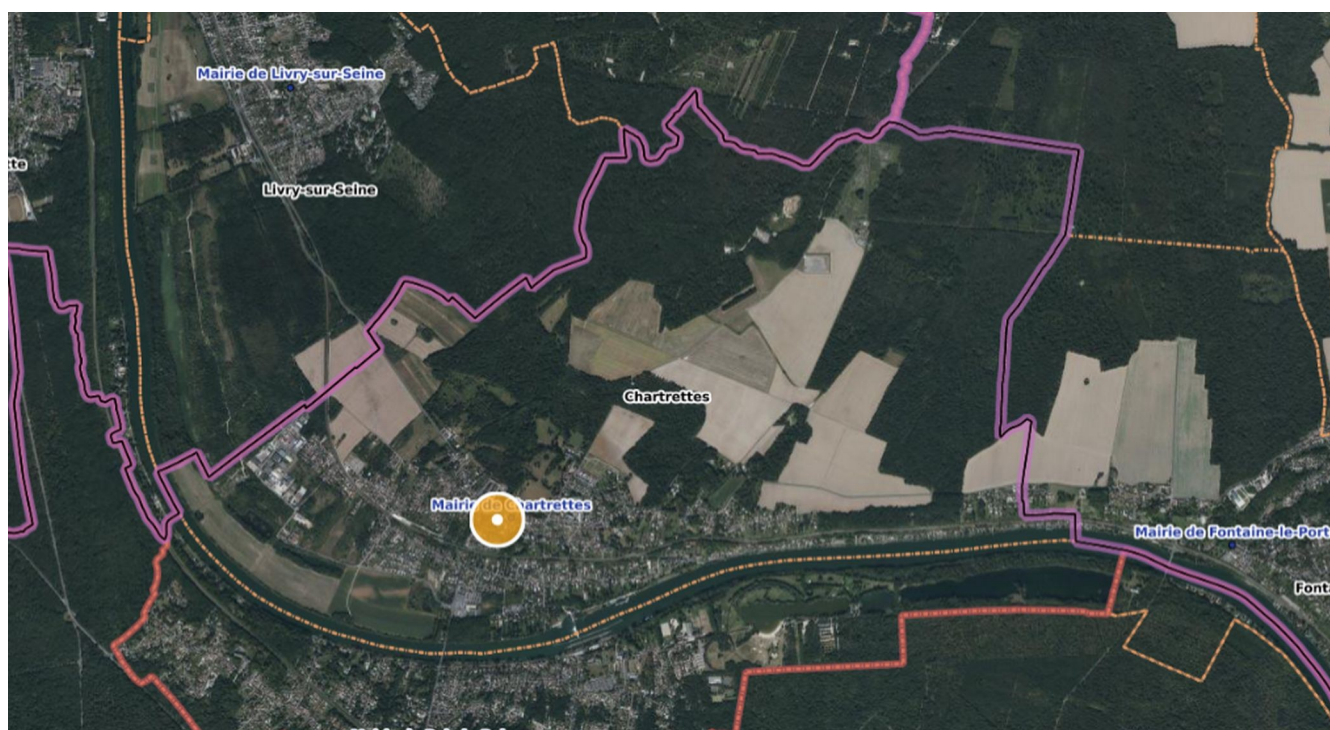


Figure 1: vue aérienne de Chartrettes (source : site Géoportail)

La commune est située à proximité de l'autoroute A5 et accessible par la ligne R du transilien (gare sur le territoire communal).

Chartrettes est une commune rurale où les espaces naturels agricoles et forestiers représentent environ 800,4 ha, soit environ 79 % du territoire communal (source : mode d'occupation du sol (MOS) 2021³).

Le territoire communal est concerné par plusieurs Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Celles du « Buisson de Massoury » au nord et du « Parc de Livry » à l'ouest sont de type I, tandis qu'une ZNIEFF de type II nommée « Vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine » couvre les berges

2 <https://www.pays-fontainebleau.fr/presentation/>

3 https://cartoviz.institutparisregion.fr/?id_appli=Mos2021&x=678506.75&y=6821773.176981438&zoom=14

de Seine au sud. Le territoire communal ne comporte pas de zone Natura 2000. Cependant, la zone Natura 2000 « Massif de Fontainebleau » se trouve sur l'autre rive de la Seine, qui délimite la commune au sud. Le territoire communal est aussi concerné par l'espace naturel sensible (ENS) du parc Levy et une zone de coopération de la réserve de biosphère « Fontainebleau et Gâtinais ».

La ville de Chartrettes est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 06 octobre 2006 et modifié les 3 juillet 2008, 7 juillet 2010, 2 octobre 2013 et 22 novembre 2018. La présente modification de PLU (modification n°5) a été engagée le 18 mars 2022.

La commune a saisi l'Autorité environnementale de quatre demandes simultanées d'avis : trois révisions allégées et la modification n°5 du PLU. Seule la révision allégée n°2, concernant la réalisation d'une ferme maraîchère en agroécologie, est soumise à évaluation environnementale systématique. Les autres évolutions du PLU de Chartrettes font l'objet de saisines volontaires de la part de la commune.

D'après le dossier transmis (page 13 du document Modification n°5), la modification n°5 du PLU de Chartrettes vise à :

- convertir le règlement graphique au format CNIG 2017 ;
- créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Friche de l'ancien Bricomarché » ;
- créer un « Périmètre de protection des commerces isolés (art.L.151-16 du code de l'urbanisme) » ;
- corriger des erreurs matérielles ;
- supprimer l'Emplacement Réservé n°1 et création d'une OAP pour « consolider la polarité de services et de commerces de part et d'autre de la rue Clemenceau dans le respect de la structure bâtie existante » ;
- verser en Espaces boisés classés (EBC) plusieurs petits boisements accolés à des EBC existants ;
- effectuer des mises à jour réglementaires (nouvelles références des articles du code de l'urbanisme) ;
- instaurer un coefficient de pleine terre dans certaines zones et renforcer les exigences relatives aux performances énergétiques des constructions.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités de concertation sont présentées dans l'arrêté n° 2022-013 prescrivant la modification n°5 du PLU de Chartrettes et sont les suivantes :

- « mettre à disposition du public en mairie de Chartrettes un cahier destiné à recueillir les observations et suggestions du public et tenir un dossier alimenté par les documents de travail tout au long de la procédure,
- publier sur le site internet de la commune et la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau les informations liées au projet de modification du PLU de Chartrettes,
- organiser une réunion publique ».

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLU de Chartrettes, à l'occasion de sa modification n°5 et dans son évaluation environnementale, ont trait à la protection des milieux naturels et aux risques naturels (notamment inondation).

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier transmis à l'Autorité environnementale comprend les documents suivants :

- un document intitulé « Plan local d'urbanisme de Chartrettes – Modification n°5 » regroupant la notice de présentation, le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement écrit
- l'arrêté prescrivant la modification n°5 du PLU.

Ce document ne répond pas pleinement aux exigences du code de l'urbanisme. En effet, bien qu'il comporte une description de l'état initial, la présentation de la compatibilité avec les documents de rang supérieur (ici le SDRIF), une présentation succincte des principales incidences du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine, le résumé non technique et les indicateurs de suivi de la mise en œuvre du projet de PLU sont manquants.

L'analyse de l'état initial de l'environnement présente l'ensemble des thématiques environnementales attendues et produit les principales données disponibles sur l'environnement à l'échelle de la commune. L'autorité environnementale note cependant que les secteurs concernés par la modification ne sont pas décrits au regard de ces connaissances..

Les incidences environnementales de la procédure sont appréhendées (et présentées par thématique) mais aucune mesure d'évitement, réduction ou compensation des impacts n'est exposée. Pour l'Autorité environnementale, les incidences sont analysées de manière trop superficielle à travers des considérations trop générales. Elles ne sont pas quantifiées et la qualification des enjeux est insuffisamment justifiée. Ainsi, il est par exemple indiqué que « *le trafic automobile supplémentaire – sur le secteur Bricomarché- n'engendrera pas une hausse significative des niveaux sonores à l'échelle du secteur* » sans qu'aucune justification ne soit présentée (étude de trafic ou mesures de bruit par exemple). Par ailleurs, l'Autorité environnementale souligne qu'aucune analyse des incidences cumulées des quatre procédures engagées en même temps (la modification n°5 et les trois révisions allégées du PLU) n'a été présentée.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter le rapport de présentation par un résumé non technique et les indicateurs définis (valeur cible, fréquence de suivi) pour apprécier les effets du PLU et déclencher le cas échéant des mesures correctrices ;
- compléter l'état initial de l'environnement avec une analyse plus précise à l'échelle des secteurs concernés par la modification ;
- présenter une analyse des effets cumulés des quatre procédures engagées concomitamment.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de modification du PLU de Chartrettes avec les autres programmes et documents de planifications, soumis ou non à évaluation environnementale, vise à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et son champ de compétence. Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, puis présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal.

Aucun Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) n'étant approuvé sur son territoire, le PLU de Chartrettes doit être compatible avec le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) de 2013. La compatibilité est présentée page 10 du document joint « Plan local d'urbanisme de Chartrettes – Modification n°5 ».

L'Autorité environnementale constate que l'analyse conduite consiste à justifier la cohérence entre le PLU et ce document, par la poursuite des objectifs du SDRIF de renforcer l'activité économique sur le territoire pour les deux OAP et de préserver les espaces naturels, les bois et forêts avec l'ajout aux espaces boisés classés (EBC) des espaces boisés accolés aux EBC existants.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale constate que la compatibilité avec le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (adopté le 23 mars 2022) n'est pas démontrée.

(2) L'Autorité environnementale recommande de préciser et justifier l'articulation du projet de PLU avec le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

La justification des choix retenus au regard des solutions de substitutions raisonnables reste très sommaire et se fait principalement par rapport à la compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), notamment son second chapitre « *sur le développement harmonieux pour une ville cohérente et durable* » pour les deux OAP et son chapitre premier « *qui a pour but de préserver l'environnement et les grands paysages* » pour la création d'EBC. L'Autorité environnementale considère qu'au-delà des modifications justifiées dans le PADD, il est nécessaire de décrire plus précisément les solutions alternatives et la justification des choix retenus dans les aménagements des sites.

L'Autorité environnementale constate que les éventuels autres scénarios envisagés ne sont pas présentés.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Création d'une OAP n°2 « Friche de l'ancien Bricomarché »

La commune envisage en entrée de ville la création d'une OAP sur le site d'activité qui a pour objectif de :

- créer une extension de la galerie commerciale ;
- requalifier la friche au sud du terrain d'assiette après la démolition du bâtiment d'activités désaffecté (Bricomarché) ;
- « *insérer un espace naturel à l'est* » en proposant notamment une requalification paysagère des parkings et voies.

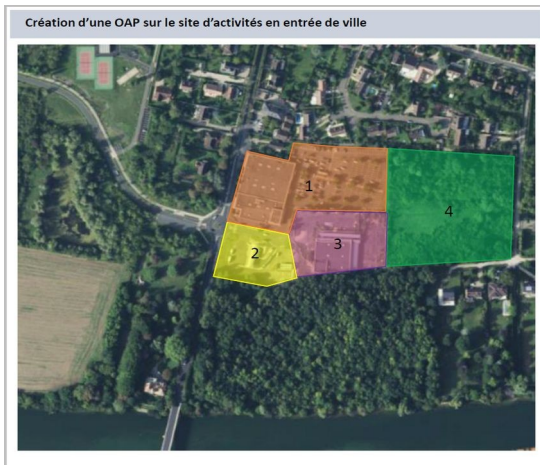


Figure 3: occupation actuelle du site de l'OAP (p. 18 du document « Modification n°5 »)



Figure 2: programmation l'OAP (p. 20 du document « Modification n°5 »)

Le tableau ci-dessous présente l'occupation actuelle du site ainsi que les orientations prévues dans le cadre de l'OAP.

Le site, est localisé en entrée de ville, est aujourd'hui occupé par (cf. Figure 3) :

- 1 : un centre commercial et son parking
 - 2 : une station service et de lavage automobile
 - 3 : un bâtiment d'activité désaffecté (ancien magasin Bricomarché) et ses parkings constituant une friche
 - 4 : un vaste espace boisé à l'est
- l'extension de la vocation commerciale du secteur au nord
 - la requalification de la friche au sud (après démolition du bâtiment) en espace naturel collectif, support d'usages à définir (verger...)
 - une requalification paysagère des parkings et des voies de l'espace naturel à l'est

Cette évolution est susceptible d'incidences notables sur l'environnement, du fait de sa localisation en zone inondable et de la hausse de la circulation qu'elle va induire.

■ Risque inondation et zones humides

Le site est couvert par le plan de prévention des risques inondations (PPRI) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy et est classé en zone naturelle (Nib, Nia et UBi⁴) dans le PLU en vigueur, ce qui contraint fortement les possibilités d'aménagement. Cet enjeu est bien identifié et pris en compte, notamment dans le règlement du PLU : seules les extensions et démolitions/reconstructions sont autorisées sous conditions.

Le secteur est concerné par la présence probable d'une zone humide, « *le règlement impose qu'une étude zone humide soit menée préalablement à toute urbanisation* » (p. 65 du document « Modification n°5 »)

La commune précise que le projet permet de transformer une zone aujourd'hui imperméabilisée en zone perméable, dans un lieu couvert par le PPRI, ce qui contribue à la réduction des risques.

L'Autorité environnementale note que cet enjeu est bien identifié et traité dans le dossier.

4 NI : secteur dans lesquels des constructions dispersées ont été réalisées, sur des terrains soumis à des risques d'inondation

UB : zone recouvrant la majorité des extensions urbaines du village.

■ Nuisances sonores et qualité de l'air

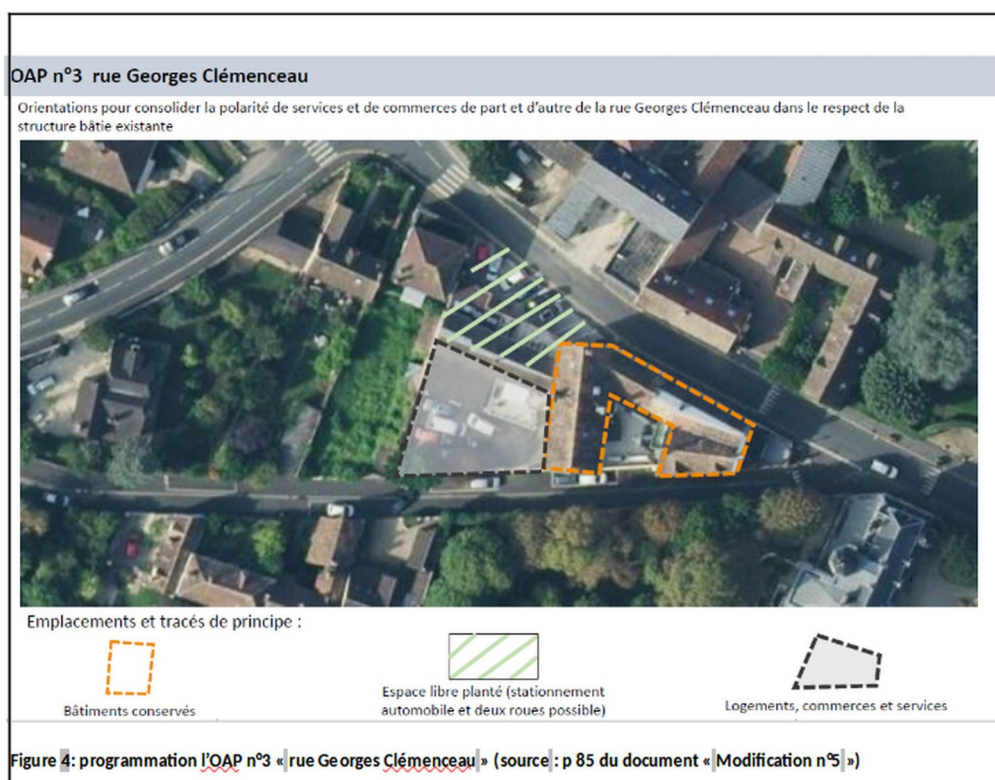
Concernant les nuisances sonores et la qualité de l'air, l'aménagement de cette OAP risque d'avoir des incidences que le pétitionnaire n'a pas évaluées. En effet, dans le dossier il est indiqué que « le projet de modification, notamment le secteur Bricomarché, induira un trafic automobile supplémentaire qui toutefois n'engendrera pas une hausse significative des niveaux sonores à l'échelle du secteur ni une dégradation de la qualité de l'air » (page 78 du document modification n°5), sans présenter d'étude ou d'analyse permettant d'aboutir à ces conclusions.

(3) L'Autorité environnementale recommande de présenter les études ou les analyses qui permettent de conclure à l'absence d'incidence notable sur le secteur, concernant les enjeux de nuisances sonores et de qualité de l'air.

3.2. Autres évolutions de la procédure.

Les autres évolutions prévues par la modification n°5 du PLU de Chartrettes (cf partie 1.1 du présent avis) n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement. Certaines, par exemple le rajout de boisements en EBC, visent des améliorations environnementales.

L'Autorité environnementale note cependant que le dossier doit être plus précis à certains égards, notamment s'agissant de l'OAP n°3 « Rue Georges Clémenceau ». Cette OAP a pour objectif de consolider la polarité de services et de commerces de part et d'autre de la rue Georges Clémenceau, tout en laissant une part pour des logements. Cependant, le type de logements, ainsi que leur nombre ne sont pas précisés alors que le PADD indique dans son axe 3, des objectifs de création de petits logements, adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées.



4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

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

Pour l'information complète du public, l'Autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n°5 du plan local d'urbanisme de Chartrettes envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

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

Délibéré en séance le 25/08/2022

Siégeaient :

Éric ALONZO, Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN,
Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter le rapport de présentation par un résumé non technique et les indicateurs définis (valeur cible, fréquence de suivi) pour apprécier les effets du PLU et déclencher le cas échéant des mesures correctrices ; - compléter l'état initial de l'environnement avec une analyse plus précise à l'échelle des secteurs concernés par la modification ; - présenter une analyse des effets cumulés des quatre procédures engagées concomitamment.8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de préciser et justifier l'articulation du projet de PLU avec le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.....9
- (3) L'Autorité environnementale recommande de présenter les études ou les analyses qui permettent de conclure à l'absence d'incidence notable sur le secteur, concernant les enjeux de nuisances sonores et de qualité de l'air.....11