



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale 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)
à l'occasion de sa modification
La Chapelle-Rablais (77)**

N°MRAe APPIF-2023-009
en date du 02/02/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de La Chapelle-Rablais dans le cadre de sa modification, Il concerne également son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté du 23 juin 2022.

Cette modification du plan local d'urbanisme vise principalement à adapter le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pour ouvrir à l'urbanisation la zone de deux hectares dite de « La Mare à la Cane », actuelle zone AU, située à l'ouest du bourg, en la reclassant en zone 1AU, à destination principale de logements. Environ 28 logements individuels ou intermédiaires y sont projetés.

La commune de La Chapelle-Rablais comptait 916 habitants en 2019 (source Insee). Sa population, en diminution depuis 2013, retrouve son niveau de 2008. La commune souhaite accueillir des jeunes ménages et enrayer la diminution constatée des effectifs scolaires.

Le PLU, en vigueur depuis 2017, a fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2016, à l'occasion de son élaboration. Des compléments à cette évaluation environnementale sont apportés dans le cadre de cette modification.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la consommation d'espace, les milieux naturels et la biodiversité ;
 - le paysage ;
 - la gestion des eaux pluviales.
-
- Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :
 - mieux analyser les incidences de l'urbanisation de « La Mare à la Cane » sur la biodiversité, la zone humide répertoriée et les paysages et favoriser les mesures qui conduisent à les éviter et à les réduire avant, le cas échéant, de chercher à les compenser ;
 - sur cette base, étudier les solutions alternatives à l'urbanisation de la zone de « La Mare à la Cane », notamment par le biais d'une densification du tissu urbain existant.

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 modification du plan local d'urbanisme.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet de modification du plan local d'urbanisme.....	6
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. Milieux naturels et biodiversité.....	12
3.2. Paysage.....	13
3.3. Gestion des eaux pluviales.....	14
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	14
ANNEXE.....	16
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	17

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 la commune de La Chapelle-Rablais (77) pour rendre un avis sur le projet de modification de son plan local d'urbanisme adopté lors du conseil municipal le 23 juin 2022.

Le plan local d'urbanisme de La Chapelle-Rablais est soumis, à l'occasion de sa modification, à un examen au cas par cas en application des [articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme](#). La commune a décidé de sa propre initiative comme le permet l'article R. 104-33 du même code de réaliser une évaluation environnementale de son projet de modification.

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 9 novembre 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 la date de réception.

Comme le prévoient les 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 29 novembre 2022. Sa réponse du 15 décembre 2022 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 2 février 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de La Chapelle-Rablais à l'occasion de sa modification.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, coordonnatrice, 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 communautaires sur l'évaluation environnementale. Il 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 (année I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, année 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 modification du plan local d'urbanisme

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

La commune de La Chapelle-Rablais se situe dans le département de Seine-et-Marne, au cœur de la Brie, à environ 65 km au sud-est de Paris, 25 km à l'est de Melun et 7 km au sud-ouest de Nangis. Il s'agit d'un territoire à caractère rural, marqué par un environnement particulièrement boisé d'une part et agricole d'autre part. La commune fait partie de la communauté de communes de la Brie Nangissienne depuis sa création en 2005. Celle-ci regroupe vingt communes et environ 28 000 habitants en 2019. La commune comptait 916 habitants en 2019 et, de 2013 à 2019, sa population a diminué de -1,2 % en moyenne chaque année .

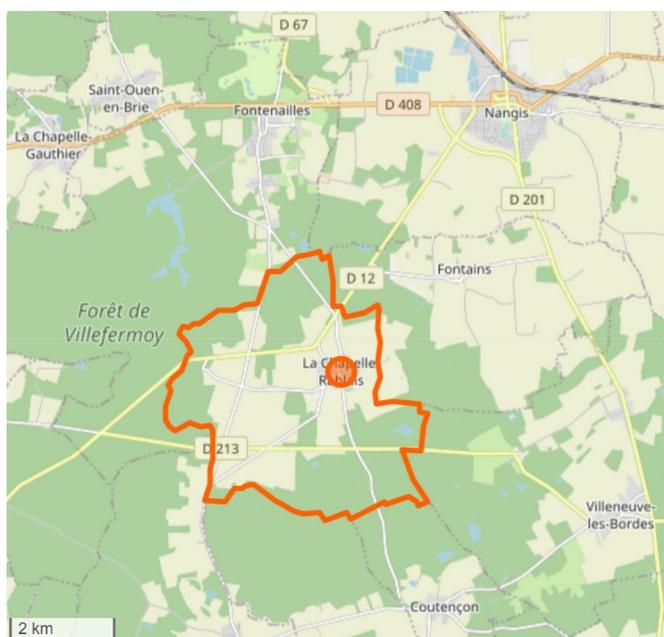


Figure 1: Situation de La Chapelle-Rablais (openstreetmap.org)

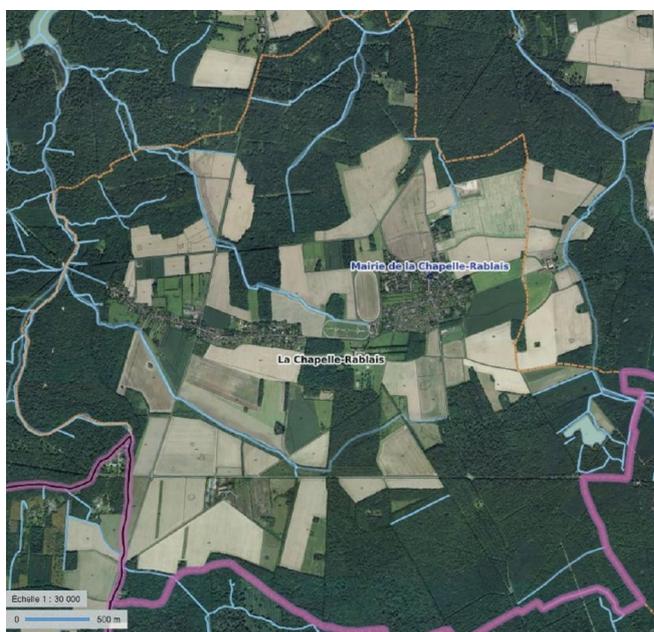


Figure 2: Vue aérienne de la commune extraite du rapport de présentation - Compléments à l'évaluation environnementale du PLU
La limite de la zone Natura 2000 y apparaît en trait rose.

Le territoire de La Chapelle-Rablais s'étend sur 15,5 km², dont 1 km² d'espaces artificialisés². Les espaces naturels, agricoles et forestiers sont, boisés pour plus de la moitié, agricoles à 45 %, le reste étant des milieux semi-naturels et des surfaces en eau.

Le territoire de la Chapelle-Rablais est situé à proximité du site Natura 2000 FR1112001 « Massif de Villefermoy », zone de protection spéciale délimitée au titre de la directive « Oiseaux ».

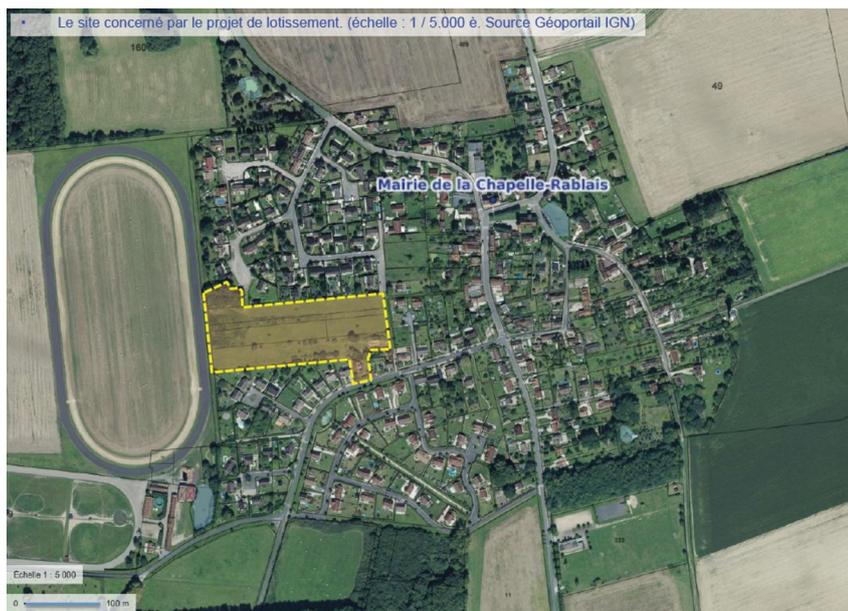
Le territoire communal comporte deux entités urbaines principales : le bourg et le hameau des Montils.

Il est traversé par plusieurs routes départementales, dont la D12, qui est l'axe Nangis-Fontainebleau, la D213 sur un axe est-ouest et la route de Coutençon (D 29) qui permet la desserte du bourg et la D67. La commune n'est pas desservie par une gare ferroviaire.

2 Mode d'occupation des sols 2021 – Institut Paris Region

Le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvé le 12 mai 2017. Le rapport de présentation de sa modification présente une actualisation de l'évaluation environnementale d'origine. Le PLU de 2017 avait notamment pour objectif d'ouvrir à long terme deux secteurs à l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg : une zone AU de deux hectares (« La Mare à la Cane ») sur des espaces agricoles et une zone AU de 0,7 ha (« rue des Noyers / rue des Clos »), sur des espaces non construits.

Le PLU avait fait l'objet d'un avis d'autorité environnementale (à l'époque, le préfet de Seine-et-Marne) le 11 février 2016. Cet avis soulignait la portée très générale de l'analyse des incidences et comportait des recommandations sur la structuration du rapport de présentation, l'approfondissement de l'état initial de l'environnement notamment sur les aspects liés aux milieux naturels, la justification des choix d'implantation des zonages du PLU au regard de critères environnementaux et la complétude de l'analyse des incidences sur le site Natura 2000.



La présente modification du PLU, engagée par délibération du conseil municipal du 23 juin 2022, vise principalement à adapter le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de « La Mare à la Cane », actuellement classée en zone AU (zone à urbaniser), en la reclassant en zone « 1AU », à destination principale de lotissements ou d'opérations de constructions groupées résidentiels.

La zone de « La Mare à la Cane », située à l'ouest du bourg, présente une surface de deux hectares. Environ 28 logements de type individuels ou intermédiaires y sont projetés. La commune comptant actuellement 388 logements³, cette nouvelle urbanisation représente une augmentation de 7,2 % du nombre de

Figure 3: « Le site concerné par le projet de lotissements » Extrait des compléments au rapport de présentation p.3

logements.

Pour l'Autorité environnementale, compte tenu de la tendance démographique à la baisse, constante durant la dernière décennie, cette augmentation du nombre de logements doit être réexaminée et le cas échéant réalisée en tirant parti du potentiel de densification du tissu urbanisé de la commune.

Une population de jeunes ménages est attendue pour enrayer la diminution constatée des effectifs scolaires. La légende des orientations d'aménagement et de programmation envisagées mentionne cependant une « résidence seniors ». Le rapport de présentation ne fait pas mention de cette dernière.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- réexaminer le besoin de création de 28 logements, compte tenu de la baisse de population enregistrée depuis 2013 et, à défaut, prévoir les nouveaux logements par densification du tissu urbanisé de la commune ;
- préciser si la programmation de la zone de la « Mare à la Cane » comprend une résidence pour personnes âgées, tel qu'indiqué dans la légende de l'OAP, et le cas échéant en justifier la création.

3 Insee RP 2019.

La modification conduit à une évolution du règlement graphique au-delà du reclassement de la zone 1AU pour y intégrer les parcelles ZB143 et ZB46 et reclasser les parcelles B70 et B237 en zone UA (zone urbaine) (Figure 4). Du fait de l'intégration dans la zone à urbaniser de la « Mare à la Cane » de la parcelle ZB46 donnant sur la rue du Bois de l'Île au sud, l'emplacement réservé n°3 d'accès à la zone est supprimé.

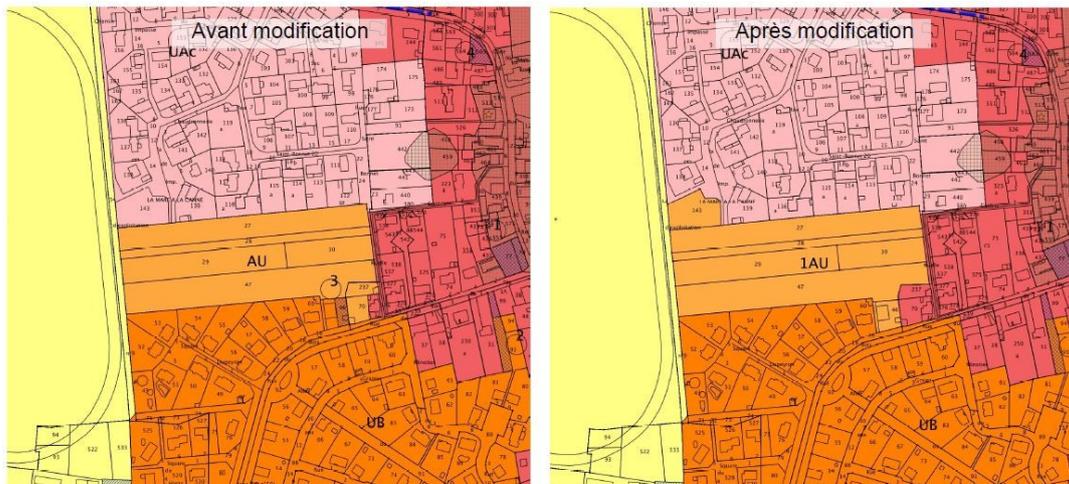


Figure 4: Changements apportés au zonage de la Mare à la Cane : la zone en orange clair passe de AU à 1AU, avec deux légères modifications au nord-ouest et au sud-est Extrait de la notice explicative p.3

L'OAP de « La Mare à la Cane » du PLU en vigueur (Figure 5) est également modifiée. L'OAP modifiée (Figure 6), est représentée de manière beaucoup plus schématique et n'indique plus de localisation spécifique pour l'habitat individuel et l'habitat intermédiaire ou collectif. Par ailleurs, le schéma indique un principe de couture paysagère le long des principales limites de la future opération et un tracé de voies sinueux qui intègre un cheminement pour les piétons et les vélos.

La modification du règlement écrit du PLU conduit à insérer dans un chapitre distinct des dispositions spécifiques à la zone 1AU. Des extraits du règlement écrit mettent en évidence, parmi ces dispositions, celles qui diffèrent des dispositions principales des zones urbaines et notamment de celles affectées à la zone UB correspondant à la périphérie pavillonnaire de la commune. Cela concerne notamment la gestion des eaux pluviales.

Le règlement de la zone 1AU dispose que : « La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 2 niveaux construits, y compris les combles mais sous-sol non compris, soit au maximum 8 mètres au faitage. »

L'évaluation environnementale du PLU en vigueur est complétée par la production de la pièce n°2.2, intitulée « compléments au rapport de présentation », ici dénommée rapport de présentation.

Le dossier ne précise pas si le projet de modification du PLU a fait l'objet d'une concertation spécifique du public en amont de l'enquête publique.

- Dans une hypothèse d'urbanisation, on privilégiera une orientation des bâtiments au Sud (pour des raisons de performances énergétiques).

Cela implique un schéma de voirie implanté principalement dans le sens Est-Ouest.

L'aménagement d'un espace de régulation des eaux pluviales en partie basse de la zone apparaît nécessaire (traité en jardin public).

- Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- gérer la transition paysagère avec la périphérie d'espaces naturels ou agricoles,
- favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables,
- optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite.

- principe tracé de voirie
- voies douces
- espaces récréatifs et paysagers
- espace affecté à l'habitat intermédiaire ou collectif
- espace affecté principal à l'habitat individuel

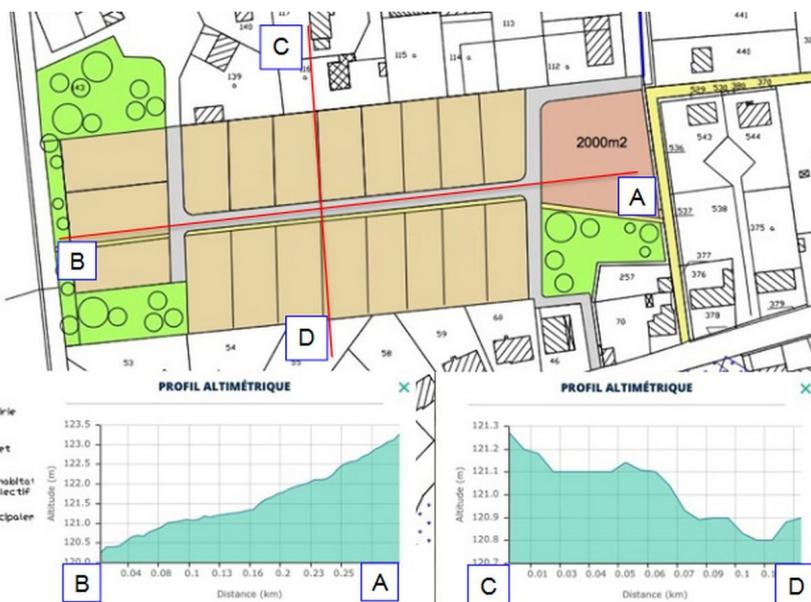


Figure 5: OAP de la Mare à la Canne dans le PLU de 2017

26

4.1. La mare à la Canne

- L'objectif est de privilégier une orientation des bâtiments au Sud (pour des raisons de performances énergétiques). Cela implique une voirie implantée principalement dans le sens Est-Ouest.

Un espace de régulation des eaux pluviales en partie basse de la zone apparaît nécessaire.

- Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- gérer la transition paysagère avec la périphérie d'espaces naturels ou agricoles,
- favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables,
- optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite.

Légende (échelle 1/1.250 è)

- Périmètre opérationnel
- Cheminement doux à créer
- Couture paysagère
- Principe de liaison voirie
- Principe implantation bâtiments
- Zone d'espaces verts paysagers (et de gestion eaux pluviales)
- Stationnement surfaces perméables

OBJECTIF 28 logements maximum, plus xx logements pour la résidence seniors.

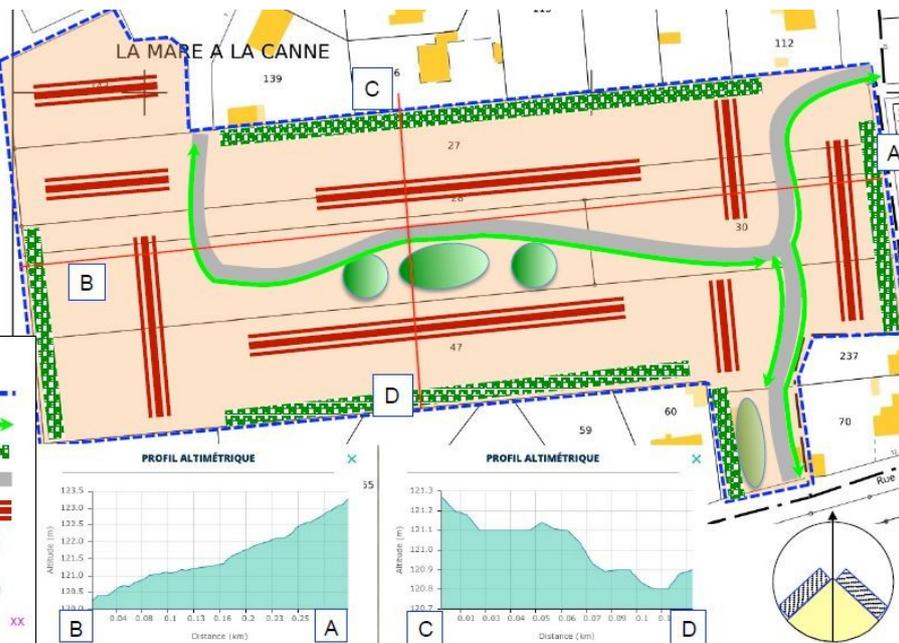


Figure 6: OAP du PLU modifié p. 26

(2) L'Autorité environnementale recommande

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la consommation d'espace, les milieux naturels et la biodiversité ;
- le paysage ;
- la gestion des eaux pluviales.

2. L'évaluation environnementale

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

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure.

La démarche d'évaluation environnementale est restituée en termes de compléments au rapport de présentation du PLU en vigueur, dans le rapport de présentation qui relate :

- la présentation du projet et ses principaux enjeux environnementaux ;
- la justification des choix retenus ;
- les incidences prévisibles du PLU sur les zones Natura 2000 ;
- la méthodologie et les indicateurs de suivi ;
- la compatibilité avec le schéma directeur régional de la région Île-de-France (SDRIF) ;
- un résumé non technique.

L'Autorité environnementale constate que la structuration des compléments à l'évaluation environnementale du PLU en vigueur répond, sur la forme, aux obligations prescrites par l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, tout en se centrant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone de « La Mare à la Cane ». Toutefois, elle note que les modifications apportées sont peu apparentes.

Les perspectives d'évolution de l'état de l'environnement avec la mise en œuvre du PLU modifié sont comparées à un scénario de référence qui est le PLU en vigueur (rapport de présentation, p. 15-17). L'approche des enjeux n'y apparaît pas hiérarchisée.

Les principales incidences de la modification du PLU sur l'environnement sont évaluées par thématiques et associées à des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées (rapport de présentation, p. 21-26).

Compte-tenu de la présence d'une zone Natura 2000 sur le territoire communal, distante d'un kilomètre et demi du site à urbaniser, les incidences potentielles sur celle-ci sont évoquées. Elles se résument, selon le dossier, à la problématique de pollution lumineuse vis-à-vis de l'avifaune (rapport de présentation, p. 36).

L'étude de l'articulation de la modification du PLU avec les documents de planification de rang supérieur se focalise notamment sur la compatibilité avec l'objectif d'augmentation de 10 % de la densité humaine et des espaces d'habitat fixé par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF)⁴ à horizon 2030 (rapport de présentation, p. 41). Elle conclut à une augmentation de 10 % de la densité humaine et de 12 % de la densité de l'habitat. La compatibilité avec les objectifs de la loi Climat et résilience n'est pas examinée.

4 L'objectif de densification issu du Sdrif au titre de l'espace urbanisé à optimiser (fascicule 3, p.27) recouvre deux notions de densités, prises en référence à l'année 2013 : la densité humaine, qui est le rapport entre la population et l'emploi d'une part et la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » ; la densité moyenne des espaces d'habitat qui est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

Le résumé non technique reprend, de manière assez synthétique, la correspondance entre incidences sur l'environnement et principales mesures d'évitement, de réduction et de compensation sous forme de tableaux (rapport de présentation, p. 43-44). Toutefois, il ne rend pas pleinement compte des autres volets de la démarche d'évaluation environnementale.

2.2. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'Autorité environnementale note que l'intention d'urbaniser la zone de « La Mare à la Cane » figurait dans les documents du PLU de 2017 et que la volonté d'y construire environ 28 logements reste identique (cf. rapport de présentation du PLU en vigueur, p. 166).

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique « *les choix retenus (...) 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* ».

La notice explicative du PLU de 2017 présentait l'ouverture à l'urbanisation comme « *la variable d'ajustement nécessaire pour soutenir la démographie, en cas de demande trop faible sur les terrains situés dans le tissu construit* ». Or l'évaluation environnementale du projet de modification ne démontre pas l'existence de ces difficultés.

L'Autorité environnementale constate que le projet d'ouvrir à l'urbanisation un espace naturel n'est pas questionné ni justifié à l'aune de l'objectif de sobriété foncière tel que réaffirmé par la loi Climat et Résilience (absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050).

L'Autorité environnementale observe, en outre, qu'aucune solution de substitution qui permettrait d'atteindre les objectifs du PLU n'est présentée. Or, l'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit la présentation des solutions de substitution raisonnables à une évolution d'un document d'urbanisme lorsqu'une évaluation environnementale est requise.

Compte-tenu de la faible densité du territoire communal (6,2 logements par hectare en 2012), l'Autorité environnementale suggère une comparaison du scénario présenté avec au moins un autre scénario fondé sur la densification au sein des espaces déjà urbanisés.

Pour étudier une alternative réaliste en termes de densification du tissu urbain, il conviendrait que l'évaluation environnementale actualise l'analyse de la « capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis » présentée dans le rapport de présentation du PLU de 2017, et réévalue les superficies et capacités d'accueil de logements des « dents creuses » existant au sein des parties urbanisées de la commune (cf. rapport de présentation du PLU en vigueur, p. 141).

L'Autorité environnementale constate que la mobilisation de logements vacants ne peut constituer un levier suffisant au service de la densification du tissu urbain existant, puisque la commune de La Chapelle-Rablais en compte seulement neuf en 2019 (source Insee) soit 2,3 % des 388 logements de la commune.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'étudier des solutions de substitution raisonnables à l'urbanisation du secteur de « La Mare à la Cane », en réévaluant notamment le potentiel de densification du tissu urbain existant et en privilégiant, le cas échéant, une solution justifiant de moindres incidences sur l'environnement, notamment au regard de la trajectoire imposée par l'objectif national à terme de sobriété foncière, tout en répondant aux exigences de qualité de vie des futurs habitants.

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

3.1. Milieux naturels et biodiversité

Le dossier indique à propos du secteur de « La Mare à la Cane » qu'il n'est pas identifié comme étant cultivé (rapport de présentation, p.4). Il est décrit comme une prairie fauchée régulièrement, sans toutefois préciser les végétations présentes à l'ouest du secteur, qui semblent plus arbustives, ni d'y joindre des illustrations photographiques.

Selon le dossier (rapport de présentation, p. 16 et p.25) « la modification du plan local d'urbanisme, à travers les OAP, impacte une zone humide répertoriée » puisqu' « une étude in situ a identifié les terrains concernés en tant que zone humide ». Le dossier précise à ce propos (rapport de présentation, p. 12) que « les critères pédologiques mettent en évidence que les sols en place au niveau du futur lotissement sont caractéristiques d'une zone humide. Concernant la présence de végétation hygrophile, cinq des six placettes étudiées présentent des caractéristiques humides ». L'incidence est jugée forte d'après le résumé synthétique (rapport de présentation, p.4).



Figure 7: Vue Google Earth (2020) et détourage approximatif par la MRAe de la zone à urbaniser de "La Mare à la Cane"

Les incidences de l'urbanisation sur la zone humide ne sont cependant pas analysées. Le dossier mentionne uniquement un « impact à prévoir » (rapport de présentation, p.23), sans le détailler.

L'Autorité environnementale souligne que le signalement de la présence d'une zone humide dans l'emprise de la zone 1AU projetée n'est suivi d'aucun examen de solution d'évitement, puisque l'urbanisation du foncier d'un seul tenant est prévue, sans qu'aucune alternative ne soit envisagée. L'évaluation environnementale ne propose pas non plus de mesure de réduction de l'incidence sur la zone humide. Elle propose directement et exclusivement de répondre à la problématique par des mesures de compensation « C1 », qui ne sont pas précises (rapport de présentation, p. 24).

L'Autorité environnementale constate ainsi que la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) n'a pas été menée correctement et qu'il conviendra de la reprendre en privilégiant l'évitement, c'est-à-dire la construction de nouveaux logements en densification du tissu urbain existant. Il est rappelé que la [loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages](#) (loi n° 2016-1087 du 08 août 2016) et la stratégie nationale de bio-

diversité qui la décline, fixent comme objectif qu'aucune opération ne se traduise par une perte nette de biodiversité.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale relève que le dossier ne caractérise pas et ne localise pas les enjeux relatifs à la biodiversité sur le site, notamment en termes de flore et de faune, eu égard à la proximité du site Natura 2000 FR1112001 « Massif de Villefermoy », où sont présentes diverses espèces nicheuses et de passage d'intérêt communautaire. Si les incidences relatives à la pollution lumineuse occasionnée par le projet sont identifiées, le dossier ne caractérise pas le rôle du secteur de « La Mare à Cane » pour la reproduction, le repos et l'alimentation d'espèces à enjeu de conservation qui sont pourtant susceptibles d'être présentes sur le territoire communal. Ces incidences doivent pourtant être également évitées, réduites, voire compensées.

(4) L'Autorité environnementale recommande :

- de compléter l'état initial de l'environnement sur les enjeux du milieu naturel et de la zone humide sur le site de « La Mare à la Cane », en réalisant une étude permettant d'établir la présence, la délimitation et les fonctionnalités de la zone humide, ainsi qu'un inventaire faune-flore-habitat complet ;
- de présenter des mesures visant à éviter et, à défaut, à réduire les incidences potentielles du projet sur la zone humide, ainsi que sur les fonctions écologiques du secteur, notamment concernant les espèces à enjeu de conservation éventuellement présentes ;
- de proposer le cas échéant, en ultime recours, des mesures précises de compensation proportionnées aux enjeux, après avoir vérifié leur compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et leur équivalence fonctionnelle effective.

3.2. Paysage

Le site de « La Mare à la Cane » est actuellement une prairie de forme rectangulaire, de l'ordre de 80 m sur 230 m. Il représente un espace de respiration de plus de deux hectares en bordure ouest du tissu résidentiel de la commune. Il jouxte, au nord comme au sud, des limites de propriétés privées. Il est bordé plus à l'ouest par un hippodrome.

Le dossier ne présente que trois photographies prises depuis un unique point de vue au nord-est du site (rapport de présentation, p. 13). L'incidence de la modification sur le « patrimoine, paysage et cadre de vie » est pourtant jugée « forte » dans le résumé synthétique (rapport de présentation, p. 4) et l'analyse des incidences évoque « un changement substantiel de la perception paysagère du site » (rapport de présentation, p.16).



Figure 8: Vue du site depuis l'angle nord-est (30 décembre 2021) extraite du rapport de présentation p.13

Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences prévisibles sur le paysage sont proposées (rapport de présentation, p. 24-26, mesures E1, E4, E5, R1, R6, R7). Mais les mesures d'évitement mentionnées sont en réalité des mesures de réduction, voire de compensation : il est ainsi envisagé d'instaurer dans la zone à urbaniser un taux minimum de 60 % d'espace entièrement végétalisé, en engazonnement ou plantation, de planter des arbres de haute tige et des clôtures végétales arbustives entre l'opération et les pro-

priétés riveraines (coutures paysagères). Il est également prévu que les futures constructions respectent la morphologie du village.

Le dossier précise par ailleurs, en lien avec un des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, que les nouvelles opérations seront ouvertes sur le paysage environnant grâce à une perméabilité visuelle des clôtures (rapport de présentation, p. 18).

Enfin, malgré l'affirmation d'un principe de « *couture paysagère* », le projet de PLU modifié ne maintient pas l'existence des « *espaces récréatifs et paysagers* » prévus par le PLU en vigueur (cf. Figure 6). Ils semblaient pourtant participer à la gestion de la transition paysagère des pourtours de l'opération, notamment vis-à-vis de l'hippodrome du Haras situé en limite ouest de la zone.

(5) L'Autorité environnementale recommande :

- d'approfondir l'analyse des incidences du projet d'ouverture à l'urbanisation sur le paysage, notamment en proposant des points de vue plus diversifiés sur le site et une visualisation des conditions de mise en œuvre des dispositions du projet de PLU ;
- de favoriser et renforcer les mesures qui conduisent à éviter et, à défaut, réduire ces incidences ;
- d'intégrer des mesures de gestion des transitions paysagères sur ses pourtours.

3.3. Gestion des eaux pluviales

Le règlement définit des règles de gestion des eaux pluviales pour la zone à urbaniser de « La Mare à la Cane ». L'Autorité environnementale note cependant, dans l'OAP modifiée, un repositionnement de la « *zone d'espaces verts paysagers et de gestion des eaux pluviales* » au centre du secteur appelé à être urbanisé (cf. Figure 6). Cette zone est plutôt située à l'ouest et au sud du secteur dans l'OAP du PLU en vigueur. À la lecture de l'orientation antérieure (cf « *l'aménagement d'un espace de régulation des eaux pluviales en partie basse de la zone apparaît nécessaire* »), ce choix de localisation semblait pourtant logiquement guidé par la topographie du site.

(6) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix d'implantation des espaces verts au sein du projet d'OAP, par rapport à l'OAP précédente, au regard de leurs fonctions d'infiltration des eaux pluviales en partie basse du site.

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 du PLU de La Chapelle-Rablais 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 2 février 2023

Siégeaient :

Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
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 : - réexaminer le besoin de création de 28 logements, compte tenu de la baisse de population enregistrée depuis 2013 et, à défaut, prévoir les nouveaux logements par densification du tissu urbanisé de la commune ; - préciser si la programmation de la zone de la « Mare à la Cane » comprend une résidence pour personnes âgées, tel qu'indiqué dans la légende de l'OAP, et le cas échéant en justifier la création.....7
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'étudier des solutions de substitution raisonnables à l'urbanisation du secteur de « La Mare à la Cane », en réévaluant notamment le potentiel de densification du tissu urbain existant et en privilégiant, le cas échéant, une solution justifiant de moindres incidences sur l'environnement, notamment au regard de la trajectoire imposée par l'objectif national à terme de sobriété foncière, tout en répondant aux exigences de qualité de vie des futurs habitants.....11
- (4) L'Autorité environnementale recommande : - de compléter l'état initial de l'environnement sur les enjeux du milieu naturel et de la zone humide sur le site de « La Mare à la Cane », en réalisant une étude permettant d'établir la présence, la délimitation et les fonctionnalités de la zone humide, ainsi qu'un inventaire faune-flore-habitat complet ; - de présenter des mesures visant à éviter et, à défaut, à réduire les incidences potentielles du projet sur la zone humide, ainsi que sur les fonctions écologiques du secteur, notamment concernant les espèces à enjeu de conservation éventuellement présentes ; - de proposer le cas échéant, en ultime recours, des mesures précises de compensation proportionnées aux enjeux, après avoir vérifié leur compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et leur équivalence fonctionnelle effective.....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir l'analyse des incidences du projet d'ouverture à l'urbanisation sur le paysage, notamment en proposant des points de vue plus diversifiés sur le site et une visualisation des conditions de mise en œuvre des dispositions du projet de PLU ; - de favoriser et renforcer les mesures qui conduisent à éviter et, à défaut, réduire ces incidences ; - d'intégrer des mesures de gestion des transitions paysagères sur ses pourtours.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix d'implantation des espaces verts au sein du projet d'OAP, par rapport à l'OAP précédente, au regard de leurs fonctions d'infiltration des eaux pluviales en partie basse du site.....14