



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable**



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Saint-Fargeau-Ponthierry (77)
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2023-079
du 11/10/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Fargeau-Ponthierry, porté par la commune suite à une délibération du 9 juin 2023, ainsi que son rapport environnemental daté de juin 2023.

La commune de Saint-Fargeau – Ponthierry (14 000 habitants en 2018) a une surface de 16,6 km² (dont 54 % d'espaces naturels et agricoles). Elle prévoit la création de 540 logements en vue de loger 1 230 nouveaux habitants. Le tissu urbain, essentiellement pavillonnaire, comprend aussi quelques immeubles et plusieurs zones d'activité. La commune présente en dehors du document sur lequel porte la révision diverses mesures en faveur de la cohésion et de la mixité sociales (services de proximité, offre de soins accessibles à la population, développement de lieux conviviaux, accessibilité des transports, variété des types de logements...).

Le règlement qui figure au dossier ne présentant aucune marque de modification, il n'est pas possible de savoir s'il s'agit du règlement en vigueur ou du règlement modifié. Les prescriptions qu'il contient en matière de stationnement automobile ne paraissent pas en cohérence avec la volonté affirmée de maîtriser l'usage de la voiture individuelle. La part de logements sociaux prévue par le règlement ne permettrait pas à la commune de rester conforme à ses obligations au titre de la loi solidarité et renouvellement urbain.

La révision vise à revoir le projet d'aménagement et de développements durables (PADD) et à créer trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles de développement urbain, à vocation mixte ou résidentiel :

- l'OAP « Entrée de ville » pour des services, bureaux et équipements ;
- l'OAP « Stade » pour des services, bureaux et équipements et des logements ;
- l'OAP « Verdennes » pour du logement (1,5 ha en extension de la zone urbanisée).

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

- les milieux naturels,
- la gestion de l'eau,
- la mobilité,
- la consommation d'espace et les nuisances sanitaires (qualité des sols, qualité de l'air, bruit).

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- mettre en cohérence tous les documents de l'évaluation environnementale et le règlement ;
- la compléter avec les éléments manquants (autres scénarios envisagés et valeurs initiales et cibles pour les indicateurs de suivi) ;
- fournir des études acoustiques pour évaluer l'impact de l'avenue de Fontainebleau (RD 607) sur les futurs habitants de l'OAP « Stade » et de la voie ferrée pour les futurs habitants de l'OAP « Verdennes »,
- reprendre les obligations de stationnement automobile dans l'ensemble des zones urbaines dans les dispositions générales et augmenter le taux de logements sociaux dans les nouvelles opérations.

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.

La liste des sigles utilisés dans cet avis est située page 5.

Il est rappelé au maire de Saint-Fargeau-Ponthierry que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
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. Le règlement : quelques points d'attention.....	10
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	11
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
2. L'évaluation environnementale.....	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	13
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	14
3.1. OAP « Entrée de ville ».....	14
3.2. OAP « Stade ».....	16
3.3. OAP « Verdennes ».....	17
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	18
ANNEXE.....	19
Extraits du PCAET de la Communauté d'agglomération Melun-Val-de-Seine avec lesquelles le projet de PLU doit démontrer sa compatibilité.....	20
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	21

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 Saint-Fargeau-Ponthierry (77) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme communal à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté de juin 2023.

Le plan local d'urbanisme de Saint-Fargeau-Ponthierry est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

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 18 juillet 2023. 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 19 juillet 2023. Sa réponse du 25 août 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 11 octobre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Saint-Fargeau-Ponthierry à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sylvie BANOUN, 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 comprend notamment 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.

Sigles utilisés

CA Melun Val de Seine	Communauté d'agglomération Melun Val de Seine
ENS	Espace naturel sensible
ERC	Séquence « éviter - réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
PMR	Personne à mobilité réduite
RP	Rapport de présentation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

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

■ Contexte territorial

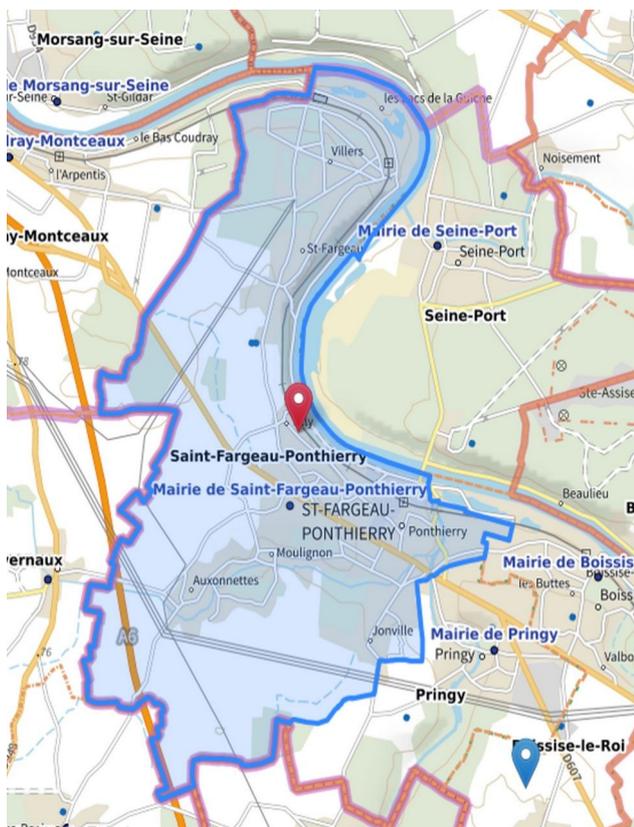


Figure 1 : Localisation de la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry (source : Géorisques)

Située dans le département de la Seine-et-Marne, en limite du département de l'Essonne, à une cinquantaine de kilomètres au Sud-Est de Paris et à une douzaine de kilomètres de Melun, la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry s'étend sur 1 661 hectares et compte 14 315 habitants (données Insee 2020), soit + 2 150 habitants depuis 2009.

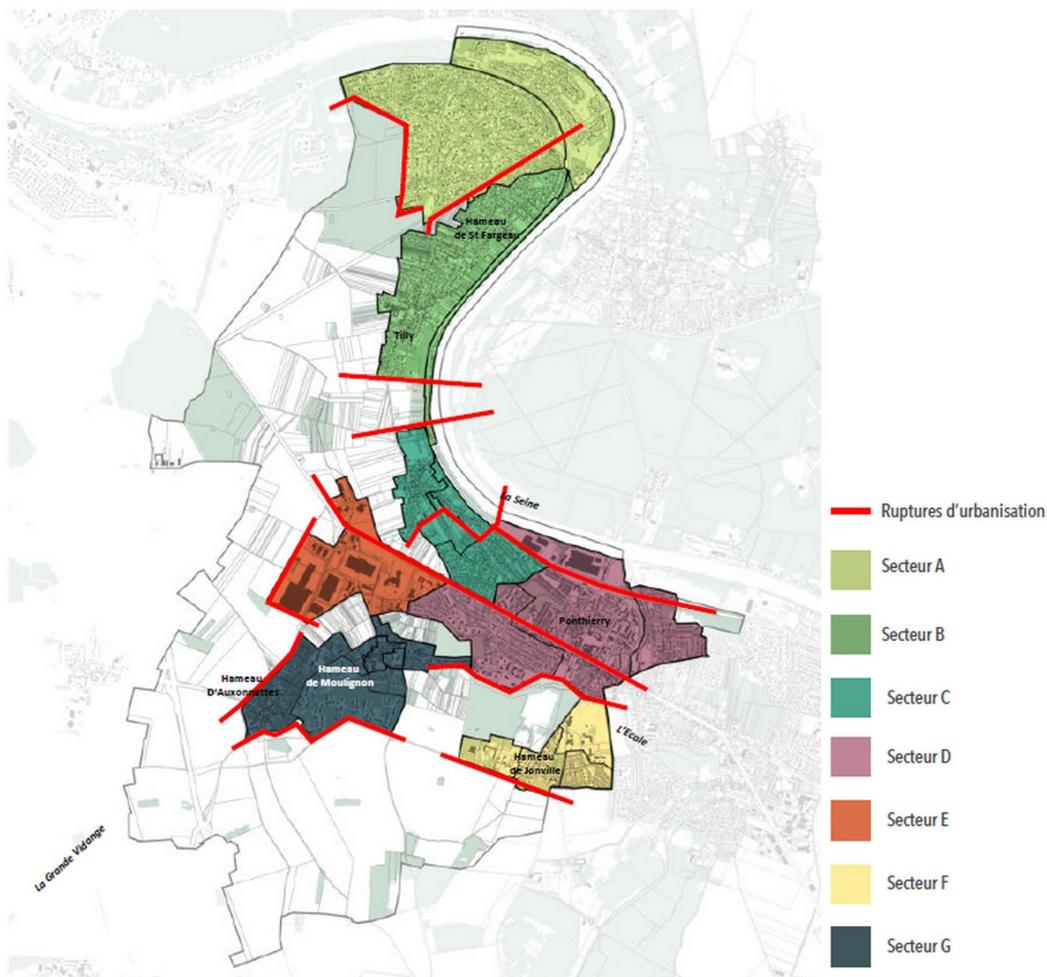
Elle fait partie de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine, qui regroupe vingt communes et compte 134 869 habitants (Insee 2020).

Le territoire communal compte de grands axes routiers départementaux, qui relient la ville aux communes voisines du Coudray-Montceaux, de Pringy, Seine-Port, Auvernaux et Nainville-les-Roches : les routes départementales : route de Fontainebleau (RD 607, ex-RN 7), pont du Maréchal Juin, avenues Max Pierrou et Charles de Gaulle (RD 50), avenue de Vila Nova de Famalicao (RD 141) et la route de Melun (RD 142). Par ailleurs, bien que n'ayant pas un accès direct depuis le territoire communal, l'autoroute A6 traverse l'extrémité Sud-Ouest du territoire communal. La commune compte deux gares sur son territoire, desservies par la ligne D du RER.

Le territoire communal est composé à environ 40,5 % d'espaces artificialisés et 59,5 % d'espaces naturels agricoles et forestiers, dont 42 % d'espaces agricoles (données MOS 2021²). Il est inclus dans le périmètre du parc naturel régional du Gâtinais français et comporte un espace naturel sensible (ENS), « le parc Raymond-Sachot », ainsi qu'une réserve de biosphère « Fontainebleau et Gâtinais » – FR 6500010.

Le réseau hydrographique de la commune se compose « de six cours d'eau référencés, dont la Seine qui marque les limites nord et est du territoire communal » (état initial de l'environnement, p. 13).

2 Inventaire numérique du mode d'occupation du sol en Île-de-France



La commune est divisée en sept grands secteurs urbains, « ce découpage étant principalement issu de l'implantation historique des différents hameaux sur la commune qui se sont étendus en s'appuyant sur leurs noyaux anciens et ont développé une organisation urbaine propre à chacun » (Diagnostic territorial, p. 91).

Figure 2 : Secteurs d'urbanisation de Saint-Fargeau-Ponthierry (source : Diagnostic territorial, p. 91)

La commune présente en dehors du document sur lequel porte la révision diverses mesures en faveur de la cohésion et de la mixité sociales (services de proximité, offre de soins accessibles à la population, développement de lieux conviviaux, accessibilité des transports, variété des types de logements...).

■ Projet de PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) actuellement en vigueur a été approuvé le 3 juillet 2006 et modifié plusieurs fois depuis, sans que le dossier précise la nature des évolutions adoptées. L'Autorité environnementale souligne aussi que le PLU n'est pas versé sur le site Géoportail de l'urbanisme et que le site internet de la commune ne mentionne pas les évolutions du PLU. Pour la complète information du public, il serait utile de présenter la nature des évolutions du plan local d'urbanisme intervenues depuis son approbation en 2006 et de les détailler sur le site internet de la commune.

La révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 22 septembre 2020 et le projet de PLU révisé a été arrêté par délibération du conseil municipal du 9 juin 2023. Cette révision est fondée sur un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dont les nouvelles orientations ont été présentées et débattues au conseil municipal du 10 juillet 2020. Elles se déclinent en trois axes :

- « Axe 1 : positionner Saint-Fargeau-Ponthierry comme une commune de l'axe Seine, moteur du second pôle de l'agglomération et porte d'entrée du Parc Naturel Régional du Gâtinais français ;

- **Axe 2 : maîtriser et structurer le développement par l'affirmation d'une dorsale urbaine, l'axe cœur de ville, et la préservation des spécificités des hameaux ;**
- **Axe 3 : accroître la qualité du cadre de vie via l'ambition d'un développement urbain durable. »**

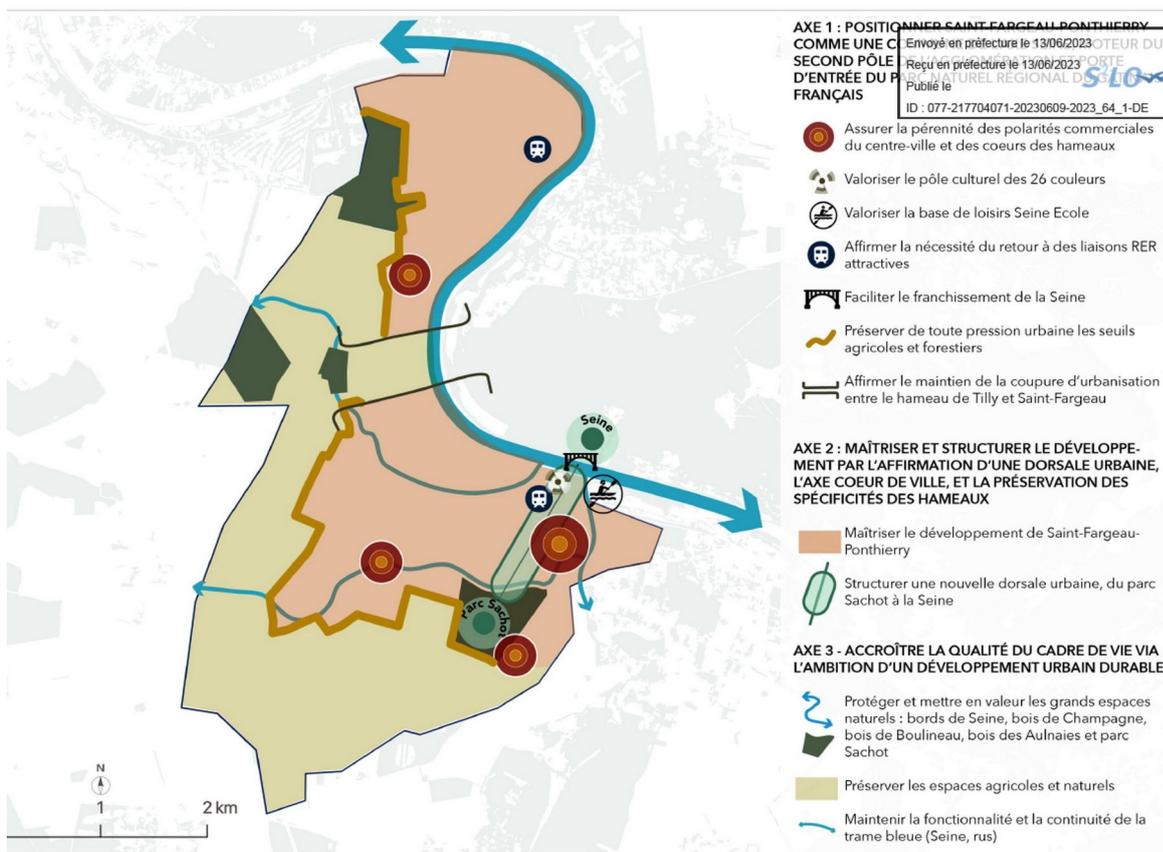


Figure 3: : Carte de synthèse (source : PADD, p.17)

Ces axes du PADD sont déclinés au sein de trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles :

- l'OAP « entrée de ville », à vocation mixte : services, bureaux et équipements
- l'OAP « Stade », à vocation mixte et résidentielle (habitat individuel)
- l'OAP « Verdennes », à vocation résidentielle.

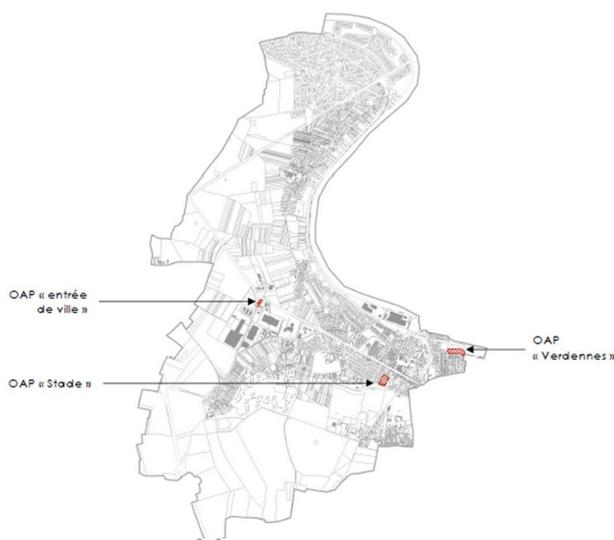


Figure 4 : localisation des trois OAP

Le plan de zonage du projet de PLU révisé comprend :

- six zones urbaines : UA « espaces de tissus anciens correspondant aux centralités et aux cœurs de hameaux », UB « zone urbaine regroupant l'ensemble des constructions diffuses correspondant aux extensions périphériques de l'urbanisation », UC « regroupant les ensembles d'habitat collectif », UD « activité économique », UF « zones urbaines présentant de fortes potentialités de mutation », UP « zones urbaines à dominante patrimoniale » (Rapport de présentation, p. 27) ;
- une zone à urbaniser AU, correspondant à l'OAP « Verdennes » ;
- trois zones agricoles : A1 qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage, A2 qui correspond à l'emplacement d'une station-service, et Aco, qui correspond aux espaces agricoles s'inscrivant comme une continuité écologique à préserver ;
- une zone naturelle N.

Le PADD fixe l'objectif de « préserver les grands marqueurs naturels et agricoles de Saint-Fargeau-Ponthierry [...] via la mise en œuvre d'une politique de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et boisés » (PADD, p. 14) avec « un objectif de consommation maximale d'espace de 7 ha » (PADD, p. 16). L'Autorité environnementale note toutefois que cette prévision de consommation d'espaces n'est ni déclinée géographiquement, ni précisée dans le temps, et qu'elle est incohérente avec l'affichage d'une urbanisation en extension limitée à 1,5 ha, correspondant à la zone AU des Verdennes.

(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse de la consommation d'espaces précise, détaillée et cohérente entre les différents documents.

Le projet de révision du PLU prévoit la création de logements dans les secteurs d'OAP « Verdennes » et « Stade », avec respectivement 25 et 82 logements (Rapport de présentation – Justifications, p. 16). Le dossier indique que le programme local de l'habitat (PLH) 2022-2027 affiche comme objectif pour la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry une création d'environ 171 logements par an. Le dossier, dans le diagnostic territorial (p. 14), indique aussi que depuis 2018 ce sont 540 logements qui sont en cours de réalisation.

Selon l'Insee, le nombre de logements vacants est passé de 267 en 2009, à 445 en 2020, soit + 178 unités en onze ans. Le dossier fait état de 6 % de logements vacants en 2018, mais indique que « dans le secteur de l'immobilier, il est supposé que l'équilibre du marché est bon lorsque la vacance se situe entre 5 % et 7 %. En deçà, le

marché est dit « tendu » c'est-à-dire qu'il y a plus de demandes que d'offres sur le territoire en question. Au dessus de 7 %, la vacance commence à devenir un réel enjeu pour le territoire » (Diagnostic territorial, p. 33).

L'Autorité environnementale souligne en tout état de cause que le taux de vacance a augmenté jusqu'à atteindre 6,5 % en 2020 (données Insee) et que le dossier n'identifie aucune action visant la mobilisation de ce parc. Or, pour l'Autorité environnementale, il importe, avant toute nouvelle consommation d'espace, que soient étudiés le potentiel de densification et la réduction de la vacance de logement, ainsi que le potentiel de transformation des locaux d'activité non utilisés.

(2) L'Autorité environnementale recommande de présenter le potentiel de création de logements par densification du tissu urbain et mobilisation des logements et locaux d'activités vacants et d'exposer les modalités de sa mobilisation.

Sur le plan économique, le projet de PLU vise à :

- « maintenir et dynamiser l'offre commerciale et économique »
- « s'appuyer sur la présence de la Seine et sur l'inscription de Saint-Fargeau-Ponthierry dans le PNR du Gâtinais français pour le développement d'une offre touristique et de loisirs, en lien avec les ambitions de la CA Melun Val de Seine » (PADD, p. 6).

Le règlement prévoit en conséquence un zonage spécifique pour l'activité économique (zone UD).

1.2. Le règlement : quelques points d'attention

Il n'est pas précisé si le règlement qui figure au dossier (annexe 9) est le règlement en vigueur ou après révision, aucune marque d'évolution n'apparaissant sur le document.

■ Stationnement automobile

La commune compte 26 parcs de stationnement pour un total de 1 863 places, dont dix pour des personnes à mobilité réduite (Diagnostic territorial, p. 69).

Le rapport de présentation indique à propos de la compatibilité avec les documents de planification, que le nombre maximal de places exigible par surface de plancher pour les logements pour être compatible avec le plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF), est de 2,14 par logement de 77 m² et d'une place au maximum pour 35 m², compte tenu du taux de motorisation.

Pour les zones toutes les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement prescrit deux places de stationnement par logement, 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les bureaux, commerces et services, 1 place par chambre pour les hébergements touristiques ou hôteliers. Le stationnement vélo prévu par le règlement est le minimum prescrit.

(3) L'Autorité environnementale recommande de créer un chapitre stationnement dans les dispositions générales plutôt que de reproduire le même tableau d'obligations à l'identique dans les différentes zones en exemptant d'obligations les zones A et N et de prescrire des obligations de stationnement vélo supérieures au minimum réglementaire.

■ Végétalisation

En zone UA (tissu ancien des cœurs de hameau), UB (ensembles mixtes de constructions en discontinu), UC (ensembles mixtes d'habitat collectif), UF (renouvellement urbain), AU (urbanisation future) la surface perméable minimale est fonction de la taille du terrain : 10 % pour un terrain de moins de 200 m², 40 % au-delà de 1 000 m². Une part de la surface du terrain doit être constituée d'espaces verts paysagés et plantés (un arbre de haute tige par tranche de 500 m²) (10 % en zone UA, 20 % en zone UC, 30 % en zone UB ou AU mais ces taux sont souvent supérieurs à la part de surface perméable exigée). En zone UD (à vocation d'activité écono-

miques), la surface perméable minimale est de 30 %, le nombre minimal d'arbres d'un par tranche de 1 000 m² ; elle est plus élevée en zone UP.

L'emprise au sol des constructions en zone UB n'excède pas 35 % de la surface du terrain, en zone UC 50 %.

(4) L'Autorité environnementale recommande de clarifier la part d'espaces verts paysagés et plantés exigés quand elle est supérieure à la part exigée de surface perméable.

■ Logements sociaux

Le taux de logements sociaux de la commune est juste conforme à la loi solidarité et renouvellement urbain. Toute obligation de construction dans laquelle le taux de logements sociaux serait inférieur à 25 % ne permettrait pas de rester en conformité avec la loi. Or, c'est le cas pour les opérations d'au moins dix logements, les autres étant exclues de toute obligation.

(5) L'Autorité environnementale recommande de prévoir un minimum de 25 % de logements sociaux dans les opérations d'au moins de dix logements.

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

Le dossier ne mentionne pas de modalités d'association du public en amont de la procédure de révision du PLU.

1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- les milieux naturels,
- la gestion de l'eau,
- la mobilité et les nuisances sanitaires (qualité des sols, qualité de l'air, bruit).

2. L'évaluation environnementale

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

■ Qualité générale du dossier

Le rapport de présentation du projet de PLU de Saint-Fargeau-Ponthierry est constitué de quatre documents distincts comprenant :

- le rapport de présentation – justifications ;
- le diagnostic territorial ;
- l'état initial de l'environnement ;
- le rapport environnemental.

L'évaluation environnementale ne comporte pas de présentation des différentes solutions de substitution raisonnables au scénario envisagé répondant aux objectifs du projet de révision (cf. paragraphe 2.3. ci-dessous).

■ Le résumé non technique

Le résumé non technique est présenté p. 3 à 13 de l'évaluation environnementale. Dans un souci d'accessibilité par le public, il devrait être présenté dans un document distinct.

La partie relative à la justification des choix n'a fait l'objet d'aucune synthèse. Le résumé non technique ne permet donc pas un accès didactique à l'ensemble du dossier.

(6) L'Autorité environnementale recommande de présenter un résumé non technique comprenant un exposé de la justification des choix opérés.

■ L'analyse de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement reprend les thématiques pertinentes pour l'évaluation environnementale : l'environnement physique, l'environnement naturel, les risques (naturels et technologiques), les pollutions, nuisances et déchets, le climat/ énergie et présente pour chacune de ces thématiques un tableau de synthèse reprenant les atouts/opportunités et les faiblesses/ menaces.

D'après le dossier, le territoire communal est confronté à des enjeux environnementaux particuliers : la lutte contre le ruissellement des eaux pluviales, la lutte contre le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, la préservation des zones humides, la lutte contre l'érosion des berges, la préservation des continuités écologiques, la limitation du grignotage des terres agricoles et la lutte contre la pollution des sols et des eaux souterraines (État initial de l'environnement, p.89 et 90). Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en l'absence du projet de révision du PLU (scénario au fil de l'eau) sont présentées très rapidement (pages 58 et 59). Le dossier ne précise pas en quoi la conception des OAP répond à ces enjeux.

(7) L'Autorité environnementale recommande d'exposer en quoi la révision proposée et la conception des orientations d'aménagement et de programmation répondent aux principaux enjeux environnementaux identifiés pour le territoire.

■ L'analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine

L'analyse des incidences notables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement est présentée au chapitre IV de l'évaluation environnementale. L' incidence est qualifiée de « *positive, neutre ou négative* ». L'analyse détaille successivement les incidences sur l'environnement de chacun des documents (PADD, OAP, règlement écrit et graphique) pour chacune des thématiques environnementales. Les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement (il n'y a pas de mesures de compensation prévues) proposées sont présentées sous forme de tableau et classées par incidences potentielles retenues. Un tableau de synthèse présentant les incidences résiduelles permet de conclure qu'après mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser (ERC), celles-ci sont très faibles à modérées, notamment concernant l'aggravation des inondations par ruissellement d'eaux pluviales et l'exposition de nouvelles populations à un aléa moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles.

Compte tenu de l'absence de site Natura 2000 sur le territoire de Saint-Fargeau-Ponthierry, la collectivité a fait le choix d'évaluer les incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches : « Buttes gréseuses de l'Essonne », « Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne », « Massif de Fontainebleau », « Marais d'Itteville et Fontenay-le-Vicomte ». Le dossier conclut à l'absence d'incidences sur ces sites. L'Autorité environnementale n'a pas d'observation sur cette appréciation compte tenu de l'absence probable de liens écologiques fonctionnels entre le territoire de la commune et ces sites.

■ Le dispositif de suivi

Le dispositif de suivi proposé est présenté dans le chapitre VI de l'évaluation environnementale (p.115 à 122) et dans le chapitre V du rapport de présentation (partie justifications). Pour une meilleure compréhension du public, il aurait été souhaitable que toutes les informations relatives au suivi de la mise en œuvre du PLU soient regroupées dans un même document. Le dispositif repose sur des indicateurs qui, pour la plupart, ne sont pas dotés de valeur initiale ni de valeur cible permettant de les comparer dans le temps. Des mesures correctives en cas de non atteinte des objectifs ne sont pas prévues.

(8) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi, en dotant les indicateurs de valeurs cibles et de mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart constaté.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU révisé avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine 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 la manière dont ces enjeux et dispositions sont pris en compte dans le PLU, pour garantir la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal qu'il recouvre.

Le dossier analyse l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur avec lesquels le projet de PLU doit être compatible, ou qu'il doit prendre en compte (évaluation environnementale, p. 14 à 40), notamment :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 26 septembre 2013 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine - Normandie approuvé le 6 avril 2022 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Nappe de la Beauce et ses milieux associés approuvé le 11 juin 2013 ;
- la charte du PNR du Gâtinais français ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Melun Val de Seine 2015-2020, approuvé en avril 2017 et en cours de révision.

Le dossier rappelle les objectifs des différents documents visés et précise comment le projet de PLU révisé est compatible avec ceux-ci, ou les prend en compte. La compatibilité avec le Sdrif et notamment les objectifs de densification est insuffisamment examinée et ne paraît pas manifeste.

Il était prévu que le PCAET soit révisé à l'échéance de celui en vigueur mais, à défaut, il reste opposable et le PLU révisé doit être compatible avec lui. Il convient de documenter cette compatibilité en montrant comment le PLU répond à ses orientations et objectifs, rappelés [en annexe du présent avis](#).

L'Autorité environnementale souligne en outre que l'articulation avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027 et le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) n'est pas présentée.

Par ailleurs les diverses servitudes n'ont pas été intégrées au document d'urbanisme : périmètres de captage et de protection des eaux destinées à la consommation humaine, canalisation de gaz naturel interdisant la construction d'établissements recevant du public de plus de cent personnes et d'immeubles de grande hauteur,

(9) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur, afin de démontrer la cohérence du projet de PLU avec les objectifs de densité du Sdrif, ainsi qu'avec le PGRI et le PDUIF et de mieux justifier la compatibilité du projet au regard des objectifs du PCAET rappelées en annexe du présent avis.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

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 ces choix

au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU.

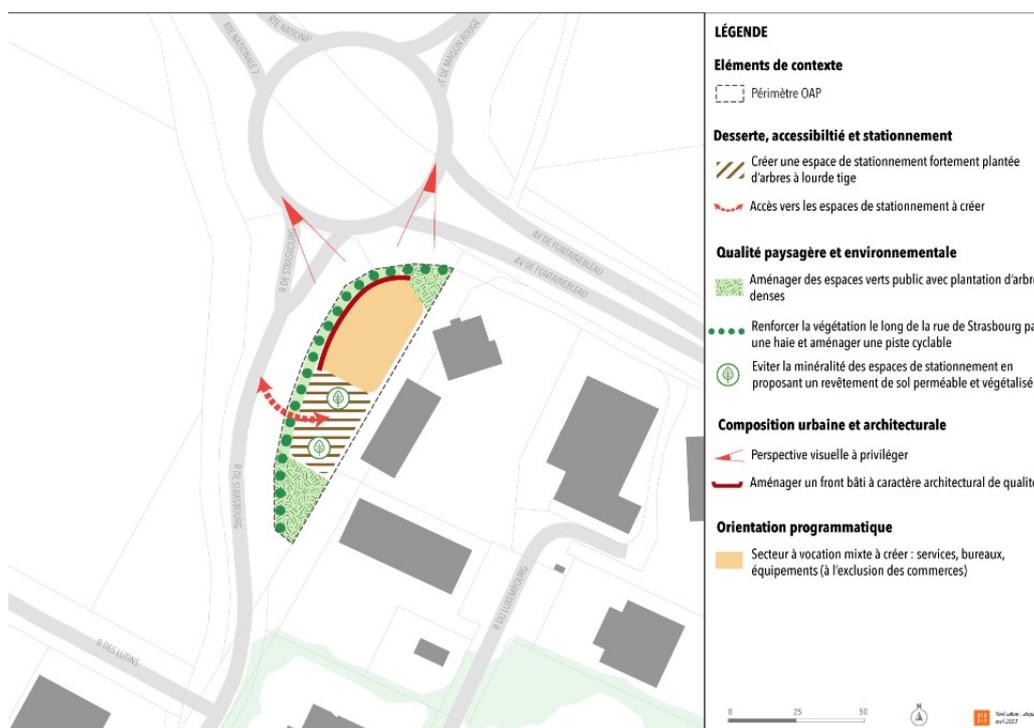
Le rapport de présentation comporte un document (Rapport de présentation - Justifications) qui expose les choix en matière de consommation d'espace, de délimitation des différentes zones, d'élaboration du PADD, du règlement et des OAP. Cependant, le document ne fait pas état d'alternatives raisonnables éventuelles qui auraient été étudiées. Il ne démontre pas comment l'évaluation environnementale a pu servir d'outil d'aide à la décision, permettant de justifier en quoi les options retenues constituent un choix argumenté du projet d'aménagement communal, après la prise en compte d'enjeux environnementaux hiérarchisés et de mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts du projet de PLU. Il met en exergue le fait que le développement urbain soit subi et non maîtrisé contribue à dégrader le cadre de vie mais n'en tire pas de conclusions visant à agir sur l'offre de stationnement automobile pour restaurer la possibilité de déplacements alternatifs à la voiture, renvoyant simplement aux prescriptions du règlement en matière de stationnement automobile.

(10) L'Autorité environnementale recommande de comparer les choix retenus dans le projet de PLU aux solutions de substitution raisonnables envisageables et de justifier ces choix au regard des enjeux environnementaux.

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

De manière générale, les OAP devraient être plus précises et prescriptives et complétées, notamment dans leurs objectifs de programmation et de densité, en vue d'assurer la compatibilité avec le Sdrif.

3.1. OAP « Entrée de ville »



L'OAP « Entrée de Ville » a vocation à accueillir des services, bureaux et équipements et des activités connexes à cette vocation. Elle est supposée assurer la transition entre les espaces agri-naturels et l'espace urbain

Il s'agit d'une surface aujourd'hui non bâtie (le dossier la qualifie de « *pelouse anthropique* ») de 2 795 m². Le site est classé aujourd'hui en zone d'activités commerciales et économiques (UDb). Le règlement impose une emprise au sol maximale de 60 % et une superficie perméable d'au moins 30 % du terrain, au moins 20 % devant être traité en espaces verts paysagers et plantés. La hauteur maximale des constructions est de treize mètres. L'objectif affiché est de valoriser et améliorer la qualité de cette entrée de ville, à travers « *un traitement de qualité des seuils paysagers et des entrées de ville* » (Rapport de présentation – justifications, p. 20). Il est prévu la création d'un front bâti avec une architecture travaillée le long de la rue de Strasbourg, principal accès au site. Les places de stationnement automobile devront être réalisées en surface avec un revêtement perméable.

Afin de limiter les risques de ruissellement, la gestion des eaux pluviales à la parcelle est prescrite, avec une infiltration au sol après rétention en cas de besoin, et le règlement écrit impose la mise en place d'une citerne enterrée de récupération des eaux de pluie d'au moins trois mètres cube pour toute nouvelle construction. Les espaces de stationnement doivent également être pourvus d'un revêtement de sol perméable et végétalisé.

Le dossier n'indique pas le nombre de places de stationnement automobile prévu.

Le dossier indique que l'usage de la voiture individuelle est le mode de transport le plus utilisé par les actifs (81,6%) (Diagnostic territorial, p. 68). Il affiche comme objectif dans le PADD, « *d'encourager les mobilités actives* » et « *de contribuer au renforcement de l'offre en transport en commun* », bien que le site ne semble pas desservi par une ligne de bus et se situe à environ deux kilomètres, soit près de trente minutes de marche et dix minutes à vélo de la gare du RER D de Ponthierry-Pringy. Même s'il est prévu que « *des aménagements devront également être pensés afin d'assurer la sécurisation des déplacements en modes doux* », cette orientation est moins précise et prescriptive que l'objectif fixé à l'OAP de renforcer l'offre de stationnement automobile, pour lequel en outre un espace est prévu.

Si le rapport de présentation indique que « les prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles visent à maîtriser l'offre en faveur des véhicules carbonés individuels », aucune illustration précise de ce principe n'est fournie.

(11) L'Autorité environnementale recommande de développer les modes alternatifs à la voiture pour l'accès au site, et plus généralement au sein de la commune et d'explicitier en quoi les OAP et le règlement contribuent aux objectifs du PADD en matière de maîtrise de l'offre en faveur des véhicules carbonés individuels .

3.2. OAP « Stade »

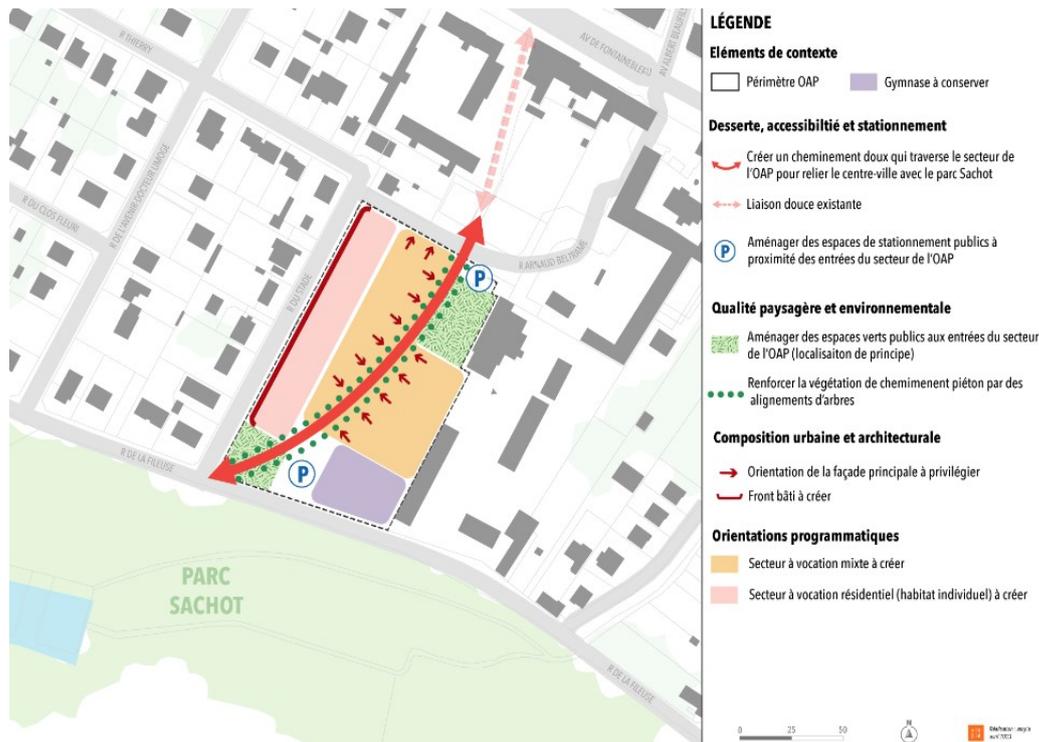


Figure 6: : OAP Stade - source : document OAP, p. 11

Le site, actuellement occupé par un gymnase et un stade, est localisé dans un tissu pavillonnaire à l'est de la commune, à proximité de la D 607. D'une surface d'1,13 ha, il a pour principale vocation le développement de l'offre résidentielle de la commune (82 logements, dont des maisons de ville en front de rue et du collectif – R+3 maximum – à l'intérieur de l'opération). Il devrait également accueillir des services, bureaux et équipements. L'Autorité environnementale note que l'information relative à l'OAP est partielle, faute d'articulation simple avec le règlement qui ne semble pas figurer au dossier malgré ses très nombreuses pièces.

Le PADD affirme une ambition de développer des logements plus vertueux du point de vue environnemental et plus confortables pour les futurs habitants ; mais les OAP sont peu explicites en la matière, l'objectif de création de nouveaux stationnements automobiles y est explicite même si celui de réalisation d'un « cheminement doux » reliant le parc Sachot au sud au centre urbanisé au nord est indiqué.

Dans la zone de l'OAP (zone urbaine UB correspondant aux ensembles mixtes de construction en discontinu caractérisés par l'habitat pavillonnaire), le règlement impose une emprise au sol maximale de 70 % et une superficie perméable de 50 % (la superficie du terrain étant supérieure à 1 000 m²), avec 30 % au moins de la surface du terrain traitée en espaces verts paysagés et plantés. L'utilisation de revêtements perméables pour les places de stationnement est obligatoire pour les aires de stationnement extérieures de plus de cinq places.

Les logements prévus dans l'OAP se situent pour certains à une centaine de mètres de la route de Fontainebleau (RD 607), identifiée sur ce tronçon en catégorie 3 du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre³ (avec une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de 100 mètres). Le dossier n'inclut aucune étude acoustique et ne permet donc pas de qualifier les incidences potentielles de l'exposition au bruit pour les futurs habitants de ce quartier, ni par conséquent de définir des dispositions permettant de les éviter ou de les réduire.

3 Les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

(12) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une étude acoustique et d'en déduire les dispositions à prévoir dans le cadre du PLU pour éviter ou limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants et usagers du secteur de l'OAP « Stade ».

3.3. OAP « Verdennes »



Figure 7: Composition de l'OAP Verdennes - source document OAP p. 16

L'OAP Verdennes porte sur un secteur non bâti d'1,5 ha en limite communale de Saint-Fargeau – Ponthierry et Boissise-le-Roi. Elle vise à proposer du logement individuel dans un secteur dans lequel il a surtout été créé du logement collectif. Elle a vocation à accueillir environ 25 « petites maisons de ville ». Le site est classé en zone AU.

Le règlement impose une emprise au sol des constructions maximale de 35 % et une superficie perméable de 50 % (la superficie du terrain étant supérieure à 1 000 m²), avec 30 % au moins de la surface du terrain traités en espaces verts paysagés et plantés. Pour réduire les effets de l'artificialisation, le règlement impose une citerne enterrée de trois mètres cube pour récupérer les eaux pluviales. Il impose également deux places de stationnement automobile par logement, soit cinquante pour l'opération proposée. L'Autorité environnementale considère que ce ratio de stationnement automobile constitue une forte incitation à ce mode de déplacement alors que l'OAP se situe à seulement neuf minutes à pied de la gare et qu'un des objectifs de l'OAP est de « désenclaver le secteur ».

L'Autorité environnementale remarque également que, contrairement aux autres zones, le caractère perméable du revêtement des places de stationnement n'est pas imposé, les règles visant à un stationnement non imperméabilisé ne s'appliquant qu'à partir de cinq places.

(13) L'Autorité environnementale recommande de :

- reconsidérer le ratio de places de stationnement pour automobiles compte-tenu de la proximité de la gare et, plus généralement, mettre en œuvre des mesures pour favoriser l'usage des modes de déplacements actifs (marche et vélo) ;
- imposer la perméabilité des places de stationnement automobile.

Il est indiqué que l'aménagement devra prévoir une ceinture végétale autour du secteur de l'OAP afin d'améliorer l'insertion urbaine et paysagère du site et limiter l'exposition aux nuisances sonores. L'Autorité environnementale rappelle que la végétalisation ne constitue en aucun cas un écran acoustique.

Or le site est localisé à moins de cinquante mètres de la voie ferrée qui accueille le RER D, identifiée en catégorie 2 au titre du classement sonore des infrastructures de transport terrestre (avec une largeur des secteurs pour lesquels des protections acoustiques sont nécessaires de 250 m de part et d'autre de la voie ferrée). Aucune étude acoustique n'est jointe au dossier, ce qui, comme pour le secteur de l'OAP « Stade », ne permet pas de qualifier cette nuisance et son impact éventuel sur les futurs habitants et d'encadrer l'aménagement du secteur en vue de la limiter. L'évaluation environnementale ne permet pas de savoir si cet enjeu a été identifié.

(14) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale avec une étude acoustique et d'en déduire les dispositions à prévoir dans le cadre du PLU pour éviter ou limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants et usagers du secteur de l'OAP Verdennes.

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 révision du plan local d'urbanisme de Saint-Fargeau-Ponthierry 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.migt-paris.igedd@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.

Il est rappelé au maire de Saint-Fargeau-Ponthierry que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Délibéré en séance le 11/10/2023

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR,
Ruth MARQUES, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président.**

ANNEXE

Extraits du PCAET

de la Communauté d'agglomération Melun-Val-de-Seine avec lesquelles le projet de PLU doit démontrer sa compatibilité

Relevant de l'objectif 4 aménager durablement le territoire

- Intégrer les critères de durabilité dans les documents d'urbanisme et de planification
- Développer et diffuser des outils d'aide à la décision et d'évaluation
- Prendre en compte les enjeux de la qualité de l'air dans les documents d'urbanisme
- Intégrer les critères d'adaptation du territoire dans la construction du territoire de demain
- Utiliser les espaces naturels comme structuration du territoire
- Poursuivre et développer les actions d'entretien et le développement de la richesse écologique du territoire
- Utiliser la notion de zones calmes définies dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement pour mener une action sur la qualité des espaces verts
- Promouvoir la rénovation énergétique du parc existant
- Favoriser la construction d'un habitat performant
- Développer l'intervention foncière publique pour faciliter un aménagement du territoire cohérent
- Développer de nouvelles mobilités intermodales et alternatives et fédérer le changement
- Développer les infrastructures nécessaires aux mobilités alternatives
- Créer un réseau de la mobilité sur le territoire
- Développer le réseau de liaison douce selon le schéma directeur
- Développer le projet EUROVELO ROUTE
- Développer une politique de stationnement vélo pour répondre aux besoins de stationnement longue durée à proximité des pôles générateurs de déplacements
- Penser les zones d'activités pour permettre des nouveaux modes de travail
- Développer et mettre en œuvre projet méthanisation
- Étudier le potentiel géothermique et la possibilité de mise en place d'un réseau de chaleur ou de froid sur chaque nouveau projet d'aménagement
- Généraliser le recours aux énergies renouvelables, en étudiant systématiquement leur pertinence sur les projets d'aménagements et de construction
- Agir sur la politique d'assainissement, Améliorer la qualité des réseaux et limiter les déversements dans le milieu naturel
- Améliorer le système d'assainissement
- Gestion raisonnée et structurante des eaux pluviales
- Faire évoluer le bilan des gaz à effet de serre "patrimoine et compétence, SCOPE 1,2" de la collectivité vers un bilan "territoire, SCOPE 1,2 et 3".

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande De compléter le rapport de présentation par une analyse de la consommation d'espaces précise, détaillée et cohérente entre les différents documents... 9
- (2) L'Autorité environnementale recommande De présenter le potentiel de création de logements par densification du tissu urbain et mobilisation des logements et locaux d'activités vacants et d'exposer les modalités de sa mobilisation..... 10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de créer un chapitre stationnement dans les dispositions générales plutôt que de reproduire le même tableau d'obligations à l'identique dans les différentes zones en exemptant d'obligations les zones A et N et de prescrire des obligations de stationnement vélo supérieures au minimum réglementaire..... 10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de clarifier la part d'espaces verts paysagés et plantés exigés quand elle est supérieure à la part exigée de surface perméable..... 11
- (5) L'Autorité environnementale recommande de prévoir un minimum de 25 % de logements sociaux dans les opérations d'au moins de dix logements..... 11
- (6) L'Autorité environnementale recommande de présenter un résumé non technique comprenant un exposé de la justification des choix opérés..... 12
- (7) L'Autorité environnementale recommande d'exposer en quoi la révision proposée et la conception des orientations d'aménagement et de programmation répondent aux principaux enjeux environnementaux identifiés pour le territoire..... 12
- (8) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi, en dotant les indicateurs de valeurs cibles et de mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart constaté..... 13
- (9) L'Autorité environnementale recommande De compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur, afin de démontrer la cohérence du projet de PLU avec les objectifs de densité du Sdrif, ainsi qu'avec le PGRI et le PDUIF et de mieux justifier la compatibilité du projet au regard des objectifs du PCAET rappelées en annexe du présent avis..... 13
- (10) L'Autorité environnementale recommande de comparer les choix retenus dans le projet de PLU aux solutions de substitution raisonnables envisageables et de justifier ces choix au regard des enjeux environnementaux..... 14
- (11) L'Autorité environnementale recommande De développer les modes alternatifs à la voiture pour l'accès au site, et plus généralement au sein de la commune et d'explicitier en quoi les OAP et le règlement contribuent aux objectifs du PADD en matière de maîtrise de l'offre en faveur des véhicules carbonés individuels 15
- (12) L'Autorité environnementale recommande De compléter l'évaluation environnementale par une étude acoustique et d'en déduire les dispositions à prévoir dans le cadre du PLU pour éviter ou limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants et usagers du secteur de l'OAP « Stade »..... 17

(13) L'Autorité environnementale recommande de : - reconsidérer le ratio de places de stationnement pour automobiles compte-tenu de la proximité de la gare et, plus généralement, mettre en œuvre des mesures pour favoriser l'usage des modes de déplacements actifs (marche et vélo) ; - imposer la perméabilité des places de stationnement automobile.....17

(14) L'Autorité environnementale recommande De compléter l'évaluation environnementale avec une étude acoustique et d'en déduire les dispositions à prévoir dans le cadre du PLU pour éviter ou limiter les nuisances sonores pour les futurs habitants et usagers du secteur de l'OAP Verdennes.18