



**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 la commune de Rouvres (77)  
à l'occasion de sa révision dite « allégée »**

**N°MRAe APPIF-2024-006  
du 10/01/2024**

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Rouvres (77), porté par la commune dans le cadre de sa révision dite « allégée », et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté de juin 2022.

Cette révision dite « allégée » du PLU de Rouvres a pour objet de reclasser deux secteurs AA d'une part en UAa pour le corps de ferme au nord du bourg et d'autre part en IIAU pour le corps de ferme du centre-ville et d'inscrire une partie de ce dernier dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le dossier est lacunaire concernant les modifications de secteurs tant quant à l'identification détaillée des terrains et bâtis concernés qu'aux différents impacts possibles des projets envisagés.

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

- la consommation d'espaces ;
- la biodiversité.

La principale recommandation de l'Autorité environnementale est de présenter une analyse de l'état initial de l'environnement plus approfondie sur les secteurs concernés par la révision et de préciser le projet de changement de destination permis par la révision pour chaque corps de ferme.

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 présents dans cet avis est située page 5.

Il est rappelé au maire 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
<b>1. Présentation du projet de révision allégée du PLU.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte.....	6
1.2. Présentation du projet de PLU.....	6
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet.....	9
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>9</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>10</b>
3.1. Consommation d'espaces.....	10
3.2. Biodiversité.....	11
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>	<b>12</b>
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'environnement<sup>1</sup> 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 Rouvres (77) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) communal à l'occasion de sa révision dite « allégée » et sur son rapport de présentation daté de juin 2022.

Le PLU de Rouvres 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](#). En effet, la révision porte sur une surface supérieure à 5 ha et entre à ce titre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique conformément à l'article R. 104-11 (II - 2°) du code de l'urbanisme

L'Autorité environnementale s'est réunie le 10 janvier 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Rouvres à l'occasion de sa révision dite « allégée ».

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, 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.

**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**

---

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).

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

<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>OAP</b>	Orientation d'aménagement et de programmation
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>PEB</b>	Plan d'exposition au bruit
<b>Scot</b>	Schéma de cohérence territoriale



en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : « Qualifier l'extension urbaine ».

### Le premier corps de ferme : « la ferme de Waal »

Il est situé rue du Colombier (Figure 2. Le projet de révision vise à la reconversion des bâtis en commerce, services et logements. Toutefois, Cela suppose préalablement une modification de classification de la zone d'emprise zone agricole Aa en zone à urbaniser Uaa (Figure 3) et également une modification du règlement identifiant le bâti comme « un élément de paysage identifiés par le PLU ». <sup>5</sup> L'état de dégradation du corps de ferme a été incompatible avec le projet initial de réhabilitation (source : Résumé non technique, p.2). A ce titre, et bien qu'annoncé le projet de modification du règlement du PLU de Rouvres, figurant au dossier, ne comporte pas cette actualisation nécessaire.



Figure 2 : Vue aérienne du corps de ferme « Ferme de Waal » - rue du Colombier et délimitation du projet comprenant dans la nouvelle zone nord urbanisée des espaces plantés ou en pleine terre. Source : Google Maps- janvier 2024

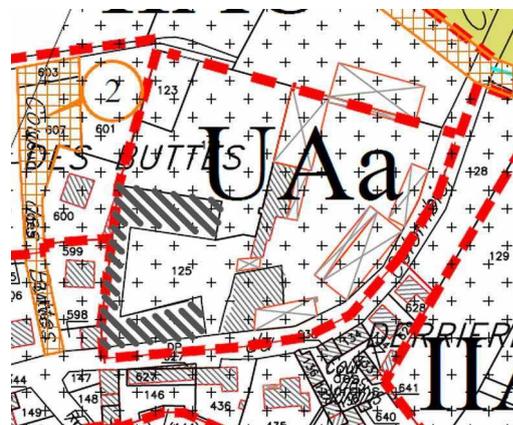
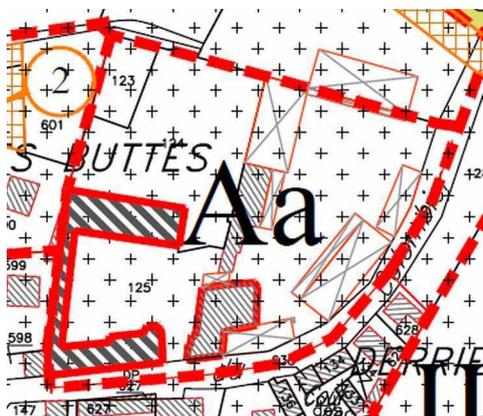


Figure 3 : Zoom sur le corps de ferme de Waal situé rue du Colombier avant et après modification du zonage

5 « 3.3.4 Eléments de paysage identifiés par le PLU

Ces éléments sont naturels et urbains. Remarquables, ils sont ici identifiés et il convient de veiller à leur protection : les protéger de l'urbanisation, de la démolition, de l'abandon et de la transformation en friches » Source : Extrait du règlement du PLU de Rouvres - modification n°2 -22/01/2016.

## Le second corps de ferme: les « les fermes Charpentier et Saint-Claire »

Il est proche de l'église, en cœur de bourg (Figure 4). Le projet vise à réhabiliter le bâti inscrit au règlement du PLU au titre de « bâti remarquable » (cf. note 4 supra) et réaliser, sur le reste de l'emprise, y compris dans une partie des bâtiments de la ferme Saint-Claire, d'une vingtaine de petites maisons individuelles et appartements de typologies variés, dans une logique de mixité sociale et de mobilité résidentielle (source : Résumé non technique, p 4 et 6.) Il implique ainsi préalablement de reclasser une partie de la zone agricole Aa en zone à urbaniser IIaU (Figure 5). Il suppose également une modification du règlement du PLU portant que la classification de la cour de la ferme Charpentier, encore identifiée comme élément naturel identifié par le règlement du PLU (Cf. note bas de page 6).

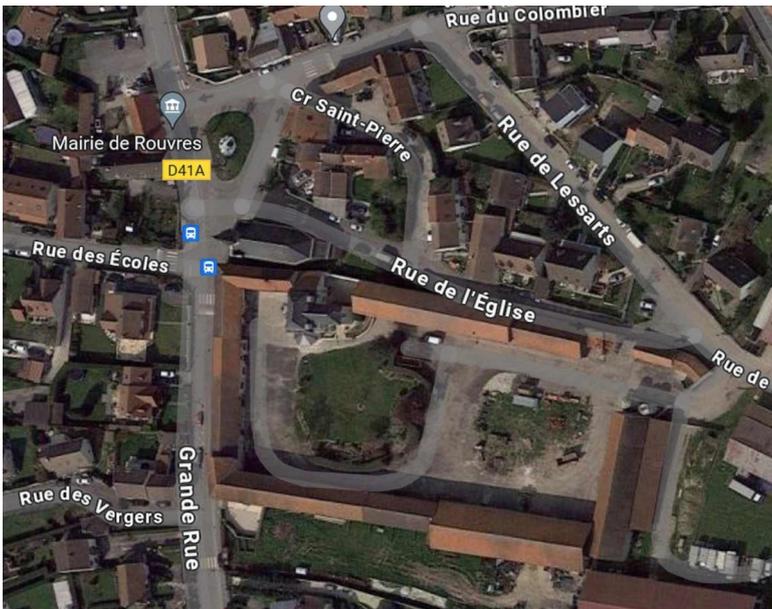


Figure 4 : Vue aérienne du corps de ferme « fermes de Charpentier et de Saint-Claire» - Source : Google Maps- janvier 2024



Figure 5 : Zoom sur la ferme Saint Claire avant et après modification du zonage

Le projet s'inscrit par ailleurs dans la mise en place de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : « Qualifier l'extension urbaine » (Figure 6) visant à contribuer au développement de l'habitat en modérant l'impact sur l'environnement.

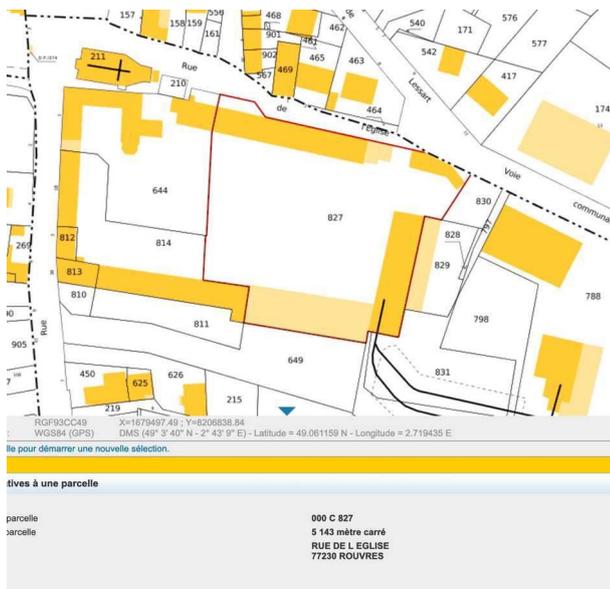


Figure 6 : Plan de l'OAP sectorielle « Qualifier l'extension urbaine » projetée (dossier EE, Annexe OAP révision PLU, p. 2 et 3)

La révision du PLU inscrit aussi une obligation de présenter une étude de sol ou géotechnique en cas de construction sur des sites repérés « aléa fort ou moyen » sur la carte des aléas de mouvement de terrain sur l'ensemble des zones UA pour les futurs projets immobiliers.

### 1.3. Modalités d'association du public en amont du projet

L'étude d'impact mentionne que le dossier sera soumis à enquête publique et que l'association du public en amont du projet se fera selon les modalités suivantes :

- une information dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune ;
- la mise à disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie d'un dossier d'information accompagné d'un registre pour consigner les observations de la population.

Le dossier ne présente pas de bilan d'éventuelles contributions .

### 1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la consommation d'espace agricole ;
- la biodiversité.

## 2. L'évaluation environnementale

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

Sur la forme, le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comporte les éléments prévus par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme mais ces éléments ont été établis de manière très superficielle.

Les pièces du dossier sont très disparates et ne permettent pas au service instructeur d'appréhender l'ensemble des évolutions du PLU et notamment de connaître l'ensemble des emplacements des AOP. Par ailleurs, l'analyse de l'état initial de l'environnement est proposée sous forme de diagnostic à l'échelle communale mais sans que cette analyse comporte d'éléments plus précis sur les secteurs concernés par la révision du PLU.

Concernant la ferme de Waal, les informations se limitent à un « audit visuel » concernant l'état de santé du bâtiment situé rue du Colombier dans le nord du village est fournie ainsi qu'à la mention générale des objectifs du projet sans préciser notamment de plan, nombre de constructions ni d'orientation générale.

Les données sur les fermes Charpentier et Saint Claire sont également trop générales. Il est difficile d'identifier clairement les bâtis et surfaces concernés et les contraintes éventuelles qui s'y rattachent, des cartes sont fournies sans justification ni présentation de l'aménagement envisagé. Le dossier présente également une OAP sectorielle sur le corps de ferme du centre-ville, ne contenant que des cartes et aucun descriptif détaillé des aménagements envisagés.

Le diagnostic communal présente les principaux risques liés aux inondations, au mouvement des sols, à la qualité de l'air ainsi que les nuisances telles que le bruit et la pollution lumineuse ; il comprend également une description du paysage et du patrimoine communal sans pour autant s'attacher aux zones spécifiques des deux corps de ferme.

**(1) L'Autorité environnementale recommande de :**

- présenter une analyse de l'état initial de l'environnement plus approfondie sur les secteurs concernés par la révision ;
- préciser le projet de changement de destination permis par la révision pour chaque corps de ferme.

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le dossier d'évaluation environnementale liste les documents avec lesquels le projet de PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte, et présente une analyse de compatibilité du projet de révision avec les documents de stratégie et de planification de rang supérieur (EE p.7 à 9). Toutefois, l'Autorité environnementale constate, pour l'ensemble des textes, que cette analyse se limite à affirmer la compatibilité sans la démontrer faute d'éléments détaillés sur le projet.

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

## 3.1. Consommation d'espaces

Le dossier ne permet pas, faute de précisions suffisantes, de mettre en relief le projet d'aménagement immobilier sur les deux sites de corps de ferme et la consommation d'espace associée.

Pour l'Autorité environnementale, le PLU de Rouvres doit favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, en mobilisant tous les outils réglementaires pour contribuer aux enjeux de sobriété foncière et limiter l'artificialisation des sols. Elle considère que toute sous-optimisation du potentiel de densification est susceptible de produire de l'étalement urbain.

De plus, une analyse du potentiel que représente la mobilisation du parc de logements vacants aurait pu limiter l'étalement urbain induit par ce projet de PLU et ainsi préserver des terres agricoles et naturels. Selon l'INSEE, en 2020, 32 logements sont vacants représentant 9,7 % du parc existant.

**(2) L'Autorité environnementale recommande :**

- de démontrer que le PLU s'inscrit dans les objectifs de densité fixé par le Scot Roissy Pays de France ;

- d'évaluer le potentiel de mobilisation des logements ou locaux vacants sur le territoire communal pour limiter l'étalement urbain, tout en répondant pour tout ou partie des besoins de création de bâtiments.

### 3.2. Biodiversité

Les deux secteurs visés par le projet de révision du PLU sont actuellement occupés par deux corps de ferme constitués d'un bâtiment de résidence, d'une zone de stockage d'engins mécaniques et de dépendances diverses. Le corps de ferme situé au nord du bourg entoure une cour centrale entièrement recouverte au sol par un dallage en pierre ou une dalle en béton, tandis que celui situé au centre-ville dispose en son centre d'une cour en pleine terre.

Les deux secteurs ne font pas l'objet d'une analyse de l'état initial de l'environnement suffisante pour comprendre les enjeux de la révision, à l'exception d'un diagnostic du bâti pour le secteur rue du Colombier.

Le règlement de PLU actuellement en vigueur présente la cour de la ferme Charpentier comme un élément de « paysage identifié » (Figure 7). Toutefois, le dossier ne présente aucun élément sur son évolution et sur a priori la disparition des arbres (Figure 4).



Figure 7 : Cour arborée de la ferme Charpentier comme élément naturel remarquable- Source : Art. 3.3.4 du règlement du PLU de Rouvres

Dans les deux cas, l'Autorité environnementale précise que le fait que les corps de ferme ne sont pas situés en zone agricole mais intégrés dans l'enveloppe urbaine du bourg ne permet pas de conclure à « ce que le passage en zone à urbaniser ne devraient pas impacter l'artificialisation des sols ».

Le manque d'une étude spécifique ne permet pas une appréciation de la biodiversité qui pourrait être présente sur ces sites ni de l'impact que pourrait avoir leur transformation et leur changement de destination. La présence de bâtiments anciens peut être favorable à la nidification ou à l'hivernage d'espèces cavernicoles (chiroptères, oiseaux ou mammifères). Ces enjeux doivent être mieux évalués.

(3) ~~L'Autorité environnementale recommande~~ de documenter l'état initial en caractérisant les habitats naturels, les milieux et la faune sur chacun des deux secteurs, d'évaluer les impacts négatifs potentiels de la révision du PLU sur ces enjeux et de proposer des mesures appropriées pour les éviter, réduire, voire compenser.

## 4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public par voie électronique

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 allégée du plan local d'urbanisme de Rouvres 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](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé au maire de Rouvres 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.

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 10 janvier 2024**

**Siégeaient :**

**Isabelle BACHELIER-VELLA, 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 : - présenter une analyse de l'état initial de l'environnement plus approfondie sur les secteurs concernés par la révision ; - préciser le projet de changement de destination permis par la révision pour chaque corps de ferme.....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande :.....10
- de démontrer que le PLU s'inscrit dans les objectifs de densité fixé par le Scot Roissy Pays de France ;.....11
  - d'évaluer le potentiel de mobilisation des logements ou locaux vacants sur le territoire communal pour limiter l'étalement urbain, tout en répondant pour tout ou partie des besoins de création de bâtiments.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de documenter l'état initial en caractérisant les habitats naturels, les milieux et la faune sur chacun des deux secteurs, d'évaluer les impacts négatifs potentiels de la révision du PLU sur ces enjeux et de proposer des mesures appropriées pour les éviter, réduire, voire compenser.....12