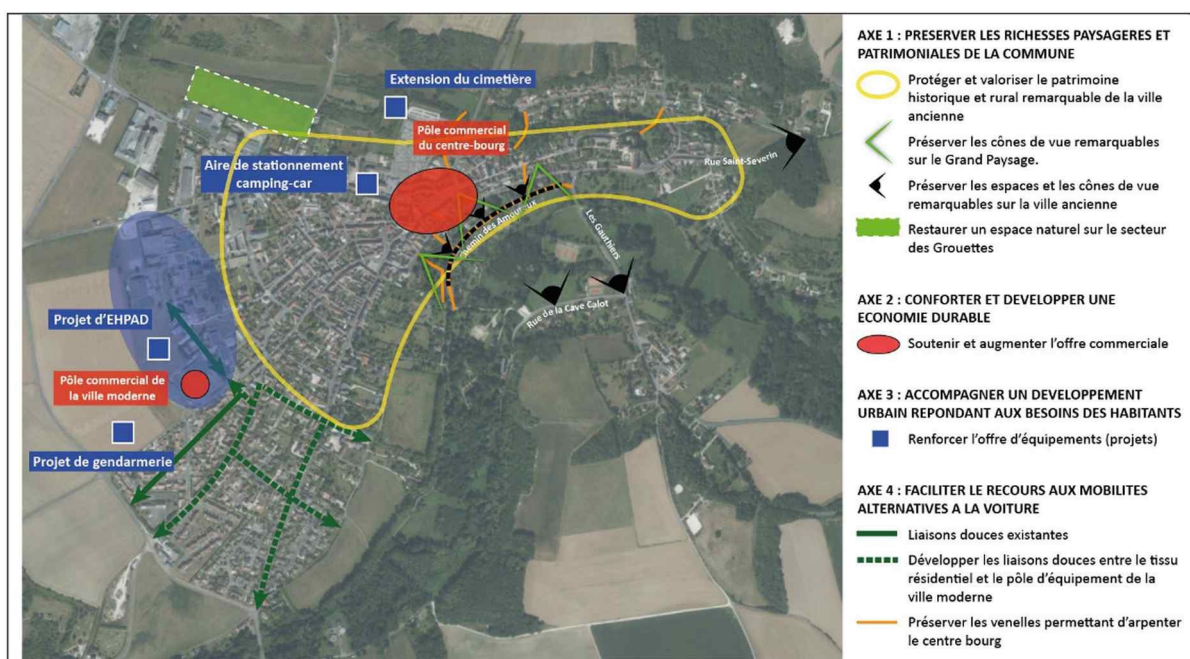




Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

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

N°MRAe APPIF-2024-041  
du 10/04/2024



Principales évolutions du projet de document d'urbanisme

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Château-Landon (77), porté par la commune, dans le cadre de sa révision, et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté du 20 décembre 2023.

La révision de ce PLU prévoit notamment la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique trame verte et bleue et d'une OAP sectorielle de 5 ha dénommée « Équipements » ayant pour vocation la réalisation d'une gendarmerie, d'équipements sportifs, d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) et d'un minimum de 140 logements. Sur ce dernier point, l'objectif est l'accueil de 453 habitants supplémentaires d'ici 2035. L'Autorité environnementale note que la commune dispose d'une vacance de logements particulièrement élevée et en croissance régulière, avec 17,5 % du parc soit 302 logements vacants (2020)<sup>1</sup> Cela la conduit à considérer que les hypothèses retenues pour expliquer les choix retenus dans le PLU ne sont pas étayées.

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

- la consommation d'espace et l'artificialisation des sols ;
- la biodiversité ;
- le paysage ;
- la gestion de l'eau ;
- les risques liés aux activités économiques ;
- les déplacements et pollutions associées ;
- le changement climatique.

L'Autorité environnementale considère que l'évaluation environnementale n'a pas été menée de manière satisfaisante, ce qui conduit à une prise en compte insuffisante des enjeux environnementaux et sanitaires par le projet de PLU révisé et ne permet pas en conséquence la complète information du public, et ce qui fragilise le PLU.

La principale recommandation de l'Autorité environnementale est donc de renforcer la qualité générale de l'évaluation environnementale du projet de PLU révisé, en complétant l'état initial et approfondissant l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU révisé sur l'environnement et la santé humaine. Cette analyse approfondie des incidences doit porter sur l'ensemble des enjeux identifiés (notamment artificialisation des sols, biodiversité, pollutions sonores et atmosphériques, paysage), y compris dans leurs effets cumulés, afin de définir des mesures d'évitement et, à défaut, de réduction significative, voire de compensation. Le PLU devant concourir à la mise en place des conditions d'un urbanisme favorable à la santé et à la protection des populations, l'Autorité environnementale recommande de reprendre en ce sens l'évaluation environnementale.

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 6.

Il est rappelé à la maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, elle 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.

1 Insee - <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-77099#chiffre-cle-3>

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	4
Sommaire.....	6
Préambule.....	7
Sigles utilisés.....	8
Avis détaillé.....	9
<b>1. Présentation du projet de PLU révisé.....</b>	<b>9</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de PLU révisé.....	9
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU révisé.....	11
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>12</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>14</b>
3.1. Consommation d'espace et artificialisation des sols.....	14
3.2. Biodiversité.....	16
3.3. Paysage.....	17
3.4. Gestion de l'eau.....	17
3.5. Risques liés aux activités économiques (pollution, sécurité).....	18
3.6. Déplacements et pollutions associées.....	19
3.7. Contribution aux dérèglements climatiques.....	19
<b>Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>	<b>20</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>21</b>
<b>Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>22</b>



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

<b>Casias</b>	Carte des anciens sites industriels et activités de service
<b>DRIEAT</b>	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement de l'aménagement et des transports
<b>Ehpad</b>	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
<b>EBC</b>	Espace boisé classé
<b>MTECT</b>	ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires
<b>OAP</b>	Orientation d'aménagement et de programmation
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PGRI</b>	plan de gestion des risques d'inondation
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>PPRI</b>	plan de prévention du risque inondation
<b>RP</b>	Rapport de présentation
<b>SCoT</b>	schéma de cohérence territoriale
<b>Sdage</b>	schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Stecal</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
<b>Zan</b>	Zéro artificialisation nette
<b>Znieff</b>	zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de PLU révisé

### 1.1. Contexte et présentation du projet de PLU révisé

La commune de Château-Landon s'étend sur 2 955 ha et comptait 3 020 habitants en 2020 (-78 par rapport à 2009). Elle est située à environ quatre-vingt kilomètres au sud-est de Paris. Elle fait partie de la communauté de communes Gâtinais-Val de Loing, qui regroupe vingt communes et accueillait 18 546 habitants en 2020.

La commune compte deux sites Natura 2000 : les zones spéciales de conservation FR1102005 « Rivières du Loing et du Lunain » et FR1102009 « Sites à chiroptères de Darvault, Mocpoix et Saint-Nicolas ».

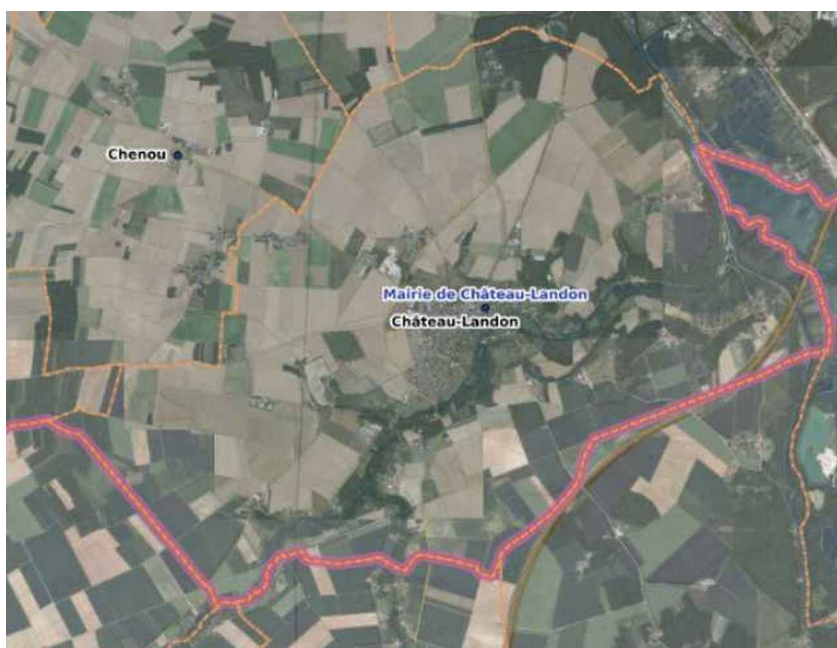


Figure 1 : Photo aérienne de la commune – Source Géoportail

La procédure de révision répond à la volonté de la commune de rendre compatible son PLU avec les documents supra-communaux dont le schéma de cohérence territoriale (Scot) Nemours-Gâtinais, approuvé en 2015 .

#### ■ Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD du projet de PLU révisé prévoit notamment de « *préserver les richesses paysagères et patrimoniales de la commune* » (axe 1), « *conforter et développer une économie durable* » (axe 2), « *accompagner un développement urbain répondant aux besoins des habitants* » (axe 3), avec notamment l'objectif d'atteindre une population de 3 400 à 3 500 habitants en 2035, la production en conséquence de 140 logements et une consommation d'espaces naturels et agricoles de 15 hectares, dont 10 ha pour de l'activité et 5 ha pour du logement ; « *faciliter le recours aux mobilités alternatives à la voiture* » (axe 4) avec une liaison destinée aux modes actifs entre le centre-ville et la gare<sup>3</sup> et « *améliorer les performances et la qualité environnementale des réseaux* » (axe 5).

3 La commune prévoit « *d'engager toutes les actions nécessaires auprès du département de Seine et Marne pour aménager une liaison cyclable entre le centre-bourg et la gare, sur la route de Souppes (RD207)* ».



## ■ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de PLU révisé comporte une OAP thématique trame verte et bleue (Figure 1), en application de l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme, incluant les préconisations de gestion des milieux naturels et la préservation des paysages. Le Fusain, le Loing, le ruisseau Saint-Jean et leurs milieux paysagers associés (ripisylves, zones humides, etc.), représentent les éléments majeurs des trames verte et bleue.

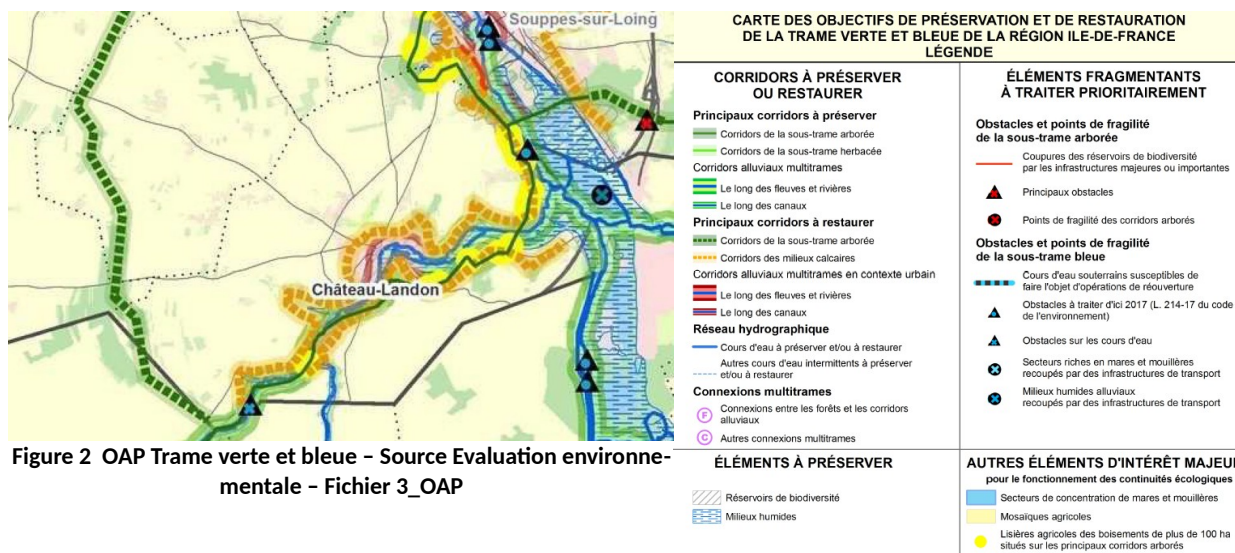


Figure 2 OAP Trame verte et bleue – Source Evaluation environnementale – Fichier 3\_OAP

Le projet de PLU révisé inclut également une OAP sectorielle « Équipements » de 5 ha (Figure 2), sur un terrain de bi-cross et sur 3,3 ha de terres agricoles situées à l'ouest du bourg. Cette OAP vise à réaliser un équipement sportif, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), une gendarmerie et des logements dont le nombre varie dans le dossier d'évaluation environnementale entre 140 (p.9 du PADD) et 297 (p.99 du rapport de présentation, 1.1).

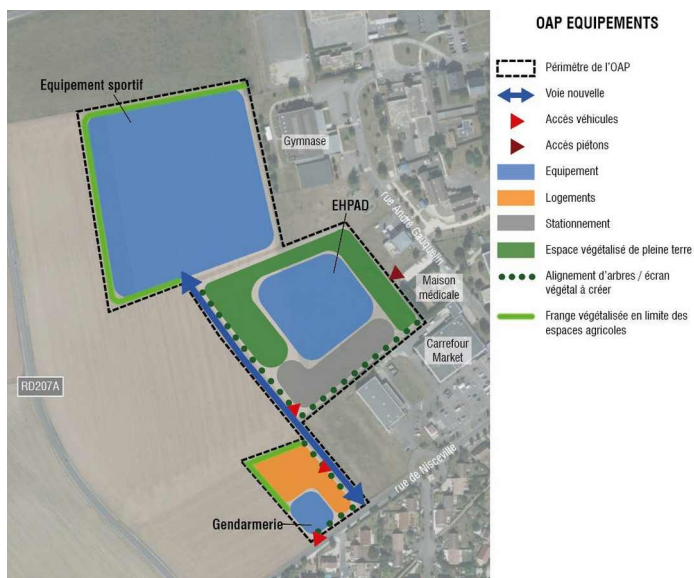


Figure 3 Schéma de principe de l'OAP « Équipements » - Source Fichier 3-OAP du dossier d'EE



Deux OAP sectorielles existantes (« Nord-ouest », « Raperie ») sont par ailleurs supprimées (RP 4, p. 8).

## ■ Règlement

Le règlement du PLU révisé prévoit le classement :

- de la ville ancienne en zone UA et ses extensions en zone UB ;
- des hameaux en UC<sup>4</sup> ;
- des secteurs d'activités économiques en Az<sup>5</sup> et UX (activités économiques et commerciales) ;
- des terres agricoles en A, à l'exception de l'emprise correspondant à l'OAP « Équipements », au sud-ouest du bourg, classée en UB ;
- du Fusain et de sa vallée en N et A et la majorité des boisements associés en espaces boisés classés (EBC) ;
- du Loing et ses abords en Nzh ou Nz<sup>6</sup>, les boisements limitrophes restant classés en N et EBC ;
- des zones humides avérées de la vallée du Fusain en Nzh.

Il prévoit par ailleurs des évolutions de zonage par rapport au PLU en vigueur :

- de la zone 1AU de 9,2 ha (nord-ouest du bourg) en N et A, « en raison de l'abandon d'un projet envisagé sur ce secteur » (RP 3, p. 13) et d'un secteur de la zone N d'environ 5 ha en A. Ce site et deux autres secteurs sont reclassés en A pour y implanter des vignes ;
- du secteur Ab en Npv (14,1 ha), afin de réaliser un projet de parc photovoltaïque sur une ancienne décharge (RP 3, p. 28).

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU révisé

Une concertation a été engagée avec les habitants au cours de la révision du PLU. Elle s'est appuyée sur différents outils : affichage en mairie, bulletin municipal, panneaux de concertation, site internet de la commune, registre de concertation, exposition en mairie et réunions publiques. La population a exprimé ses attentes et les réponses apportées par la collectivité sont présentées dans le bilan de la concertation annexé au dossier. Les enjeux environnementaux n'ont pas fait l'objet de contribution.

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

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet de PLU révisé sont la consommation d'espace et les sols, la biodiversité, les eaux pluviales, le trafic routier et les pollutions associées, les risques, le changement climatique et le paysage.

---

4 « Les hameaux dont la structure et les caractéristiques de l'environnement permettent d'y envisager de nouvelles constructions dans les espaces libres restant à l'intérieur du périmètre bâti ».

5 Extension des activités liées aux silos de Terres Bocage Gâtinais.

6 Dans le secteur Nz, sont notamment autorisés les équipements en lien avec le fonctionnement des services de navigation.

## 2. L'évaluation environnementale

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

L'évaluation environnementale du projet de PLU révisé est incomplète ou insuffisante notamment sur les points suivants :

- absences d'annexes obligatoires ;
- la description de l'état initial de la biodiversité (absence d'étude des habitats, de la faune et de la flore, et de caractérisation de la qualité environnementale des sols) ;
- la description des projets opérationnels dont il permet la réalisation ;
- la séquence éviter, réduire, compenser (ERC) des incidences de l'artificialisation des sols notamment concernant la biodiversité ;
- la programmation des OAP et l'articulation avec les documents de planification de rang supérieur, notamment avec le Scot Nemours Gâtinais.

La principale mesure portée par la commune en matière d'environnement concerne le classement de la vallée du Fusain et d'une partie des abords du Loing en Nzh, ce qui apporte un haut niveau de protection aux zones humides avérées dans ces secteurs dans la mesure où cela interdit toute implantation de bâtiments ou d'équipements.

**(1) L'Autorité environnementale recommande de renforcer la qualité générale de l'évaluation environnementale en complétant l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la biodiversité, la séquence ERC appliquée aux incidences de l'artificialisation des sols sur la biodiversité, la justification de la programmation des OAP et l'articulation avec les documents de planification.**

### 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le rapport de présentation (I – Données de cadrage, p. 7) fait état de la nécessité de la compatibilité du projet de PLU révisé avec les orientations du schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) notamment en matière de densité humaine et d'habitat. L'objectif de densification du Sdrif est de + 10% pour les communes ne comprenant pas de quartiers à densifier à proximité d'une gare à l'horizon 2030. La commune traduit cet objectif en obligation de réalisation de dix logements par an en moyenne, soit 170 au total entre 2013 et 2030, et d'augmentation d'habitants et travailleurs sur la commune de 25 par an. Pour l'Autorité environnementale, cette démonstration de compatibilité avec les objectifs de densité du Sdrif n'est recevable que sous réserve d'une justification rigoureuse de la projection démographique retenue, et donc des besoins correspondants de production de logements et de développement économique, qui sont peu explicités dans le dossier.

La compatibilité du projet de PLU révisé avec le schéma de cohérence territoriale (Scot) Nemours-Gâtinais, approuvé le 5 juin 2015 et en révision depuis le 27 mars 2019, reste également à démontrer concernant notamment :

- le nombre de logements à produire et leur déclinaison territoriale ;
- la consommation d'espace à vocation économique ;
- l'accroissement de la densité humaine ;
- la structuration de l'espace : le schéma de circulation agricole n'est pas prévu, le zonage Npv devrait exclure les espaces à vocation agricole afin de permettre l'installation du projet photovoltaïque, le retrait de

l'urbanisation de 50 mètres des corridors alluviaux n'est pas prévu dans différents règlements de zones (N, Uzh, etc.).

La compatibilité du projet de PLU avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie n'est pas non plus démontrée. Le projet de PLU révisé ne prévoit pas de gérer les pluies courantes à la parcelle, n'encourage pas la neutralité hydraulique des projets pour des pluies de période de retour supérieure à 30 ans, et l'imperméabilisation des sols engendrée par le développement urbain projeté ne fait pas l'objet de mesures de compensation à hauteur de 100 % voire 150 %, selon le type d'espace concerné (rural ou urbain), conformément à la disposition 1.3.1 du Sdage.

Compte-tenu de l'enjeu de gestion des eaux pluviales du projet, le dossier gagnerait également à étudier l'articulation du règlement du projet de PLU révisé avec le projet de zonage d'assainissement, en cours de réalisation.

Le rapport de présentation doit, par ailleurs, démontrer la compatibilité du projet de PLU révisé avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine-Normandie. Son articulation avec le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Vallée du Loing doit également être explicitée, et l'annexion du PPRI complétée : le plan de zonage est annexé au PLU, mais pas le règlement.

La compatibilité de certaines implantations prévues ou rendues possibles par le projet de PLU révisé avec les corridors du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) nécessite d'être démontrée.

Concernant les constructions à destination d'habitat, le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) prescrit que le règlement n'exige pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation des ménages de la commune, soit deux places par logement maximum. Or, le règlement impose plus de deux places de stationnement au-delà de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ce qui favorise le surdimensionnement de l'offre de stationnement résidentiel et constitue un facteur d'accroissement de la motorisation.

**(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU révisé avec les différents documents de planification et notamment sur les points relatifs à la production de logements et la densification, la gestion des eaux pluviales, au risque d'inondation, aux continuités écologiques, et aux déplacements.**

### 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le projet de PLU révisé prévoit de nombreuses évolutions du règlement. Toutefois, l'Autorité environnementale note de nombreuses incohérences dans les différentes représentations graphiques tels que :

- le secteur n°2 (reclassement de N en UA) de la carte RP4, p. 22 ne figure pas sur la carte RP 3, p. 11 (consommation d'espace passée et future) ;
- le secteur n°5 de la carte RP4 p. 20 « *correspond à la réduction de la zone UZ au secteur autour de la maison éclusière en zone UZh car partiellement concernée par une zone humide* ». Ce secteur, localisé en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) et en zone humide et situé en lisière de massif boisé est pourtant également représenté comme faisant l'objet d'une consommation d'espace future (RP 3, p. 11) dans le cadre d'un projet touristique (RP3, p. 47). Pour ce secteur, un classement en N avec la création d'un Stecal précisant le périmètre du projet touristique envisagé et sa justification est à privilégier.

Des évolutions du règlement restent à justifier :

- certaines parcelles agricoles sont classées en N, alors qu'elles sont cultivées, et certaines parcelles naturelles ou boisées sont classées en A ;
- le projet de règlement maintient la protection des lisières de boisements de plus de 100 hectares, à l'exception d'une disposition existante concernant la zone A. La suppression de cette disposition semble

relever d'une erreur, car le rapport de présentation (R3, p. 29) affirme que la protection des lisières n'évolue pas par rapport au PLU en vigueur.

Par ailleurs, le dossier n'évalue pas le nombre de logements pouvant être réalisés par densification (dents creuses et densification des parcelles). Surtout, l'Autorité environnementale observe que la commune de Château-Landon prévoit de consommer 5 ha d'espaces naturels ou agricoles pour accueillir une partie des 140 logements à produire, alors qu'elle a l'un des taux de logements vacants les plus élevés d'Île-de-France (17,5 %, données Insee 2020), soit + 80 logements vacants depuis 2009 (13,7 % cette année-là). Par ailleurs, sa population est en baisse (d'environ 2,5 % entre 2009 et 2020, de 3,3 % depuis 2014).

Concernant les activités économiques, l'analyse du potentiel en densification n'est pas suffisamment approfondie, ce qui ne permet pas de justifier le besoin de consommer 10 ha pour des projets prévus en extension. Par ailleurs, les extensions ou les créations de zones à vocation économique prévues dans l'axe 2 du PADD relèvent d'une compétence intercommunale et doivent s'inscrire dans une stratégie d'ensemble de l'EPCI. Il y a donc lieu de préciser comment les projets de développement économique sur la commune s'articulent avec une telle stratégie, et s'ils ont fait l'objet d'une décision au niveau de compétence requis. En outre, il importe de démontrer que les besoins identifiés par la commune ne peuvent pas être couverts par des capacités d'implantation au sein de zones d'activités existantes à l'échelle de l'intercommunalité. L'inventaire des zones d'activités rendu obligatoire par la loi Climat et résilience ne figure pas dans le dossier.

À l'exception de ce qui figure dans l'OAP « Équipements », le dossier ne décrit pas les projets opérationnels connus rendus possibles par la révision (parc photovoltaïque, halte fluviale, projet touristique de la maison éclusière, extension du cimetière, liaison destinées aux modes actifs entre le centre-ville et la gare, etc.).

### (3) L'Autorité environnementale recommande de :

- reconsidérer à la baisse les perspectives d'augmentation de la population de la commune et de production de logements correspondants, au regard des dynamiques et tendances démographiques constatées ;
- présenter les solutions de substitution raisonnables aux choix retenus dans le projet de PLU, en particulier en ce qui concerne les secteurs ouverts à l'urbanisation, et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme ;
- définir une stratégie de mobilisation des logements vacants pour répondre aux besoins de développement résidentiel de la commune ;
- démontrer la cohérence des projets de développement économique sur la commune avec la stratégie définie en la matière à l'échelle intercommunale, ainsi que l'absence de toute capacité alternative d'implantation de tout ou partie de ces projets dans les zones d'activités existantes à cette même échelle, notamment au regard de l'inventaire des zones d'activité économique rendu obligatoire par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

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

### 3.1. Consommation d'espace et artificialisation des sols

#### ■ Consommation d'espace et surface artificialisée

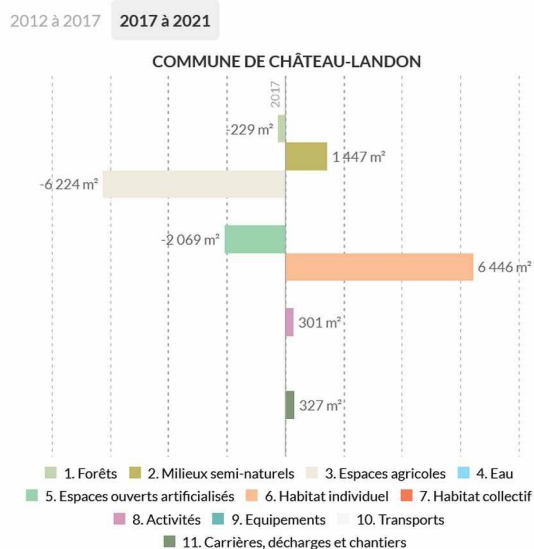
En termes de consommation d'espace effective (indépendamment du zonage réglementaire), le dossier (RP 3, p. 9 à 11) indique que la révision du PLU prévoit un développement en extension du tissu urbain existant de 15 ha (correspondant à 10 ha d'activités et 5 ha d'habitat) et en densification de 7,7 ha de « dents creuses » (4,2 ha de secteurs d'habitat et 3,5 ha de secteurs d'activités).

COMMUNE DE CHÂTEAU-LANDON



Figure 4: Occupation du sol de la commune (2021) -  
Source : Institut Paris Région

EVOLUTION ANNUELLE



Sur la base des données du rapport de présentation (RP 3, p. 10), la consommation d'espace effective autorisée s'établit cependant à 16,1 ha et non 15 ha. En outre, ce total de 16,1 ha ne semble pas inclure la zone Az (extension à venir de Terres Bocage Gâtinais, sur 3,6 ha), ni la partie cultivée de la zone Npv (parcelle n° 0X 339), destinée à accueillir le parc photovoltaïque, ces zones n'étant pas colorées sur la cartographie de la consommation d'espace passée et future (RP 3, p. 11).

Au total, l'ensemble des opérations prévues ou rendues possibles par le projet de PLU révisé en extension urbaine (consommation d'espace) et en densification (comblement de dents creuses) pourraient porter sur une emprise foncière cumulée d'environ 28 ha.

De plus, au vu des données du dossier, la consommation d'espace sur la période 2021-2031 pourrait être nettement supérieure à la consommation constatée au cours de la dernière décennie, dont le dossier indique qu'elle a été de 3 ha entre 2012 et 2022. Même si ce chiffre semble sous-estimé<sup>7</sup>, l'extension urbaine future pourrait s'élever à 19,6 ha d'ici 2035 (16,1+3,6, cf. supra), soit environ 12 ha d'ici 2031, si la consommation s'effectue à un rythme constant. L'objectif de consommation en cohérence avec la trajectoire nationale définie par la loi Climat et résilience serait d'environ 2 ha, soit six fois moins.

Il est attendu que le pétitionnaire évalue les impacts du projet de PLU révisé sur les fonctions écologiques et agronomiques des sols<sup>8</sup>, et pour ce faire, qu'il caractérise ces fonctions sur les territoires à urbaniser ou à densifier.

7 Selon le dossier, 3 ha à usage d'habitat ont été consommés entre 2012 et 2022 (RP 1 p. 50). L'Autorité environnementale invite le pétitionnaire à mettre en cohérence ce calcul avec le PADD, p. 10 selon lequel « 3,2 ha ont été consommés depuis 2015 », et préciser si des bâtiments d'activités économiques ou d'équipements ont été également construits depuis 2012. Notamment la déchetterie, aménagée sur 1,4 ha, et mise en service en 2022. Cette zone n'est pas colorée sur la cartographie de la consommation d'espace passée et future (RP 3, p. 11).

8 Selon la loi Climat et résilience, l'artificialisation d'un sol peut être considérée comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

L'un des secteurs classés en N dans le PLU en vigueur et reclassé en A pour y implanter des vignes est localisé sur des parcelles boisées (2 ha) près du lieu-dit « Pont-Franc ». Le choix de ce site doit être justifié, car cette modification aura des incidences sur :

- les zones humides potentiellement présentes sur ce secteur de la vallée du Fusain et sur la biodiversité (ce site interceptant un corridor alluvial multi-trames et un corridor calcaire du SRCE),
- le paysage (le site étant inclus dans le site inscrit de la Vallée du Fusain),
- le service environnemental de captation du carbone par les arbres existants, voire la qualité et l'écoulement des eaux de surface (les arbres constituant des éléments fixes du paysage selon les termes du Sdage).

Enfin, le règlement du projet de PLU révisé ne fixe pas, comme le PLU en vigueur, d'emprise au sol maximum des constructions dans les zones agricoles et naturelles, ce qu'il serait utile de prévoir, notamment pour permettre le respect du Sdage.

#### **(4) L'Autorité environnementale recommande de :**

- clarifier les chiffres de la consommation d'espaces naturels et agricoles envisagés ;
- reconsidérer fortement à la baisse le niveau de la consommation foncière prévu par le projet de PLU, par référence à la consommation foncière de la décennie précédente et au regard de la trajectoire nécessaire pour l'atteinte de l'objectif national d'absence d'artificialisation nette à terme au sens de la loi « Climat et résilience » de 2021 ;
- évaluer les fonctionnalités agro-écologiques des sols dans les secteurs ouverts à l'urbanisation et les impacts potentiels du projet de PLU sur ces fonctionnalités.

### **3.2. Biodiversité**

L'état initial ne comporte aucun inventaire des habitats, de la faune, et de la flore. Des « observations » sont mentionnées, sans plus de précision. Or, les milieux semi-naturels du tissu urbain et les espaces boisés, en ce qui concerne les secteurs de densification, peuvent constituer un refuge de biodiversité dans un contexte environnant marqué par l'agriculture intensive. Les milieux agricoles, s'agissant des secteurs d'extension urbaine, peuvent accueillir des espèces d'oiseaux et d'insectes. De plus, le projet de halte fluviale pourrait être implanté dans un secteur identifié en Znieff (canal du Loing).

L'état initial de l'enjeu biodiversité et la séquence éviter, réduire ou compenser (ERC) au regard des impacts potentiels du projet de PLU ne sont donc pas correctement traités.

Par ailleurs, certaines implantations prévues par le projet de PLU révisé interceptent des corridors écologiques identifiés au SRCE (parc photovoltaïque projeté sur l'ancienne décharge, construction de logements au lieu-dit « Fontaine », reconversion du boisement près du lieu-dit « Pont-Franc »), sans que les impacts potentiels de ces implantations sur les continuités écologiques ne fassent l'objet d'une analyse précise.

#### **(5) L'Autorité environnementale recommande de :**

- de compléter l'évaluation environnementale par une analyse de l'état initial de la biodiversité proportionnée aux enjeux du territoire, en particulier dans les secteurs ouverts à l'urbanisation en extension ou dans le tissu urbain ;
- d'évaluer avec précision les niveaux d'incidences potentielles du projet de PLU révisé sur les milieux naturels et la biodiversité ;
- de définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées de ces incidences ou, à défaut, des mesures de compensation ;
- de présenter à nouveau à l'Autorité environnementale le projet complété.



### 3.3. Paysage

Les incidences paysagères des projets rendus possibles par le projet de PLU, dont certains sont situés dans le site inscrit de la Vallée du Fusain<sup>9</sup>, sont très peu traitées.

L'OAP sectorielle créée dans le cadre de la révision du PLU inclut une frange paysagère arborée, mais celle-ci ne recouvre pas toute l'interface avec l'espace agricole au niveau de la future gendarmerie. Par ailleurs, le règlement de la zone Ux impose que les clôtures donnant sur la voie publique soient constituées d'un grillage doublé de haies ou support de plantes grimpantes, mais cette seule mesure n'est pas suffisante pour garantir les conditions d'une intégration satisfaisante des projets.

Les entrées de ville n°6, 7, 8 et 9 marquées par la présence de zones d'activités vieillissantes. Il s'agit notamment des entrées de ville par la route de Souppes-sur-Loing, par la route de Chenou, par la route de Mondreville, par la route de Nisceville,<sup>10</sup> n'ont pas fait l'objet d'un travail approfondi sur leur valorisation paysagère.

La révision prévoit des mesures favorables aux espaces verts de pleine terre et arborés dans le tissu urbain<sup>11</sup> mais sans prescrire des obligations de part de pleine terre dans toutes les zones. En outre, les conditions de remplacement des arbres de grand développement existants, en cas d'abattage, ne sont pas définies.

Plus généralement, l'Autorité environnementale relève l'absence d'une réflexion sur les transitions paysagères entre espaces urbanisés, agricoles et naturels, se déclinant par exemple dans le cadre de l'OAP trame verte et bleue, particulièrement dans les secteurs d'extension urbaine.

#### (6) L'Autorité environnementale recommande :

- de renforcer dans le règlement et les OAP les mesures d'intégration ou de valorisation paysagère des projets rendus possibles par le futur PLU sur la base d'une analyse des transitions paysagères entre les espaces urbanisés, agricoles et naturels ;

- de rendre compte des impacts paysagers potentiels de ces projets et des dispositions du projet de PLU visant à les éviter ou les réduire en complétant le dossier par des photomontages des constructions susceptibles d'être autorisées, depuis différents points de vue.

### 3.4. Gestion de l'eau

Le dossier traite de manière très succincte l'enjeu des eaux de ruissellement, à l'appui de mesures générales<sup>12</sup> insuffisantes pour restituer correctement aux eaux souterraines le volume des eaux de pluie potentiellement infiltré à l'état initial.

L'adéquation entre les développements futurs et les capacités des filières et réseaux existants (eau, assainissement, déchets) n'est pas caractérisée. Concernant ces enjeux, le dossier évoque uniquement la capacité de la station d'épuration (dotée d'une « réserve importante de capacité ») et celle du centre de traitement de déchets (qui « permettra d'absorber les nouveaux volumes de déchets générés par la révision de PLU »). Les incidences quantitatives sur la ressource en eau, pourtant « considérée comme relativement fragile en cas de pic de consommation », ne sont pas étudiées.

9 Certaines opérations (consommation d'espace à usage d'habitat représentée sur la carte RP3, p. 11, dents creuses représentées p. 49 du RP1) et orientations (développement des commerces en centre-ville) sont localisées dans le site inscrit de la Vallée du Fusain.

10 PADD, p 5.

11 Un seuil de pleine terre minimum, de 10 à 45 %, est désormais exigé dans le tissu urbain (en zones UB, UC, UX, AU), le règlement écrit prévoit également des dispositions nouvelles de protection et plantations d'arbres dans les zones UA et UB. Le règlement protège par ailleurs quelques arbres remarquables épars.

12 Incitation à l'infiltration à la parcelle, traitement des eaux des installations industrielles, etc.

La commune est concernée par deux captages d'eau destinée à la consommation humaine (BSS n° 03293X0078/P2 et 03293X0081/F). La DUP n°82/DDA/AE2/22 en date du 2 février 1982 relative à ces captages n'est pas annexée au PLU.

#### (7) L'Autorité environnementale recommande :

- d'évaluer et prendre en compte les incidences de l'extension urbaine et de la densification sur l'écoulement des eaux de ruissellement et sur la perte d'infiltration vers les eaux souterraines ;
- de vérifier la capacité des filières, réseaux et ressources (eau, assainissement, déchets) à absorber les flux correspondant aux développements futurs prévus ;
- d'annexer au PLU la déclaration d'utilité publique (DUP) n°82/DDA/AE2/22 en date du 2 février 1982 relative aux captages BSS n° 03293X0078/P2 et 03293X0081/F.

### 3.5. Risques liés aux activités économiques (pollution, sécurité)

Certains secteurs d'extension urbaine à usage d'habitat (situés aux lieux-dits « Bruzelles » et « Les Gauthiers ») sont localisés près de sites indiqués comme potentiellement pollués dans la base de données Casias<sup>13</sup>.

Le règlement classe en Ux le site des « Grands Moulins », identifié en tant que secteur d'information sur les sols (SIS). Le règlement écrit y autorise l'implantation de logements et d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Le projet de PLU révi

sé ne prévoit pas de mesures de limitation des usages sensibles aux pollutions potentielles ou avérées de ces différents sites, telles que l'obligation de réaliser un diagnostic des pollutions sur un maillage précis, ainsi qu'un plan de gestion en cas d'identification de pollutions.

La servitude d'utilité publique instituée par l'arrêté préfectoral n°9 DAIDD 1IC 049 du 18 février 2019, concernant deux anciennes installations de traitement et d'élimination de déchets non dangereux, au lieu-dit l'Étang de Monfort, n'est pas annexée au PLU révisé. Les interdictions en matière d'aménagement figurant dans cet arrêté ne sont pas retranscrites dans le projet, alors que le projet de PLU révisé y prévoit l'aménagement du parc photovoltaïque (classement du site en secteur Npv, où seront autorisés des affouillements, potentiellement dans le massif de déchets résiduel de l'ancienne décharge).

Le projet prévoit l'extension de la zone d'activité de la « Râperie » sur une emprise agricole près de laquelle sont actuellement implantées deux maisons individuelles isolées. Le dossier ne décrit pas les impacts potentiels de l'implantation d'installations à risque à proximité de ces maisons. En effet, l'une des entreprises concernées par cette extension, la Sica Gâtinaise, située dans la ZA de la Râperie, a fait l'objet d'un rapport du service en charge des installations classées pour la protection de l'environnement de la Driat qui précise que « *des flux thermiques sortent des limites du site au sud et à l'ouest du magasin de stockage, atteignant les terrains agricoles qui bordent le site* ».

Il conviendrait que ce risque soit évalué et pris en compte dans le PLU. Contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier, le zonage Ux2 ne prend pas en compte les risques liés à la présence d'un silo de céréales exploité par la société Terres Bocage Gâtinais, alors qu'un porter à connaissance délimitant les secteurs à risque et mentionnant ce silo a été transmis à la commune par l'État le 3 août 2015. Certaines parcelles constructibles au lieu-dit « Grand Gasson » ne respectent pas le périmètre de 100 m, d'« éloignement réciproque » par rapport à une installation d'élevage. Ce périmètre est pourtant opposable au PLU.

Enfin, le projet de PLU révisé ne prend pas en compte l'arrêté préfectoral n° 2023/10/DCSE/BPE/SERV du 16 janvier 2023 instaurant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques et les canalisations de distribution de gaz hautes caractéristiques.

13 Carte des anciens sites industriels et activités de services.

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

- d'éviter l'implantation de logements sur des sites potentiellement pollués, ou à défaut, d'évaluer le degré de pollution des sites concernés et d'inscrire dans le PLU des mesures de dépollution sur ces secteurs ;
- de mieux prendre en compte les risques, nuisances, et pollutions liés aux activités économiques (silos agricoles, élevage, maintien de l'intégrité du massif de déchets de l'ancienne décharge).

### 3.6. Déplacements et pollutions associées

Le dossier ne décrit pas le trafic routier (volume de trafic global moyen journalier, répartition sur les voies communales et départementales) qui sera généré par les différents projets opérationnels (activités, équipements, logements), ni les pollutions associées (augmentation de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores).

Le PADD indique (p. 12) qu'« en s'appuyant sur les enjeux identifiés au Plan Vélo 77, la commune confirme sa volonté d'engager toutes les actions nécessaires auprès du département de Seine et Marne pour aménager une liaison cyclable entre le centre-bourg et la gare, sur la route de Souppes (RD207) ». En l'absence de dispositions dans le projet de PLU permettant de rendre opérationnel cet engagement, la portée de cette orientation reste à démontrer. Enfin, malgré une réduction par rapport au PLU en vigueur, les normes de stationnement motorisé pour l'habitat sont encore très élevées (cf. 2.2 supra).

L'OAP sectorielle s'implante à proximité de la RD 207, qualifiée de bruyante (RP 2, p. 110), ce qui engendre « une augmentation de la population exposée au bruit et à la pollution de l'air ». Pour limiter cette exposition, le dossier ne propose que des mesures prévues par la réglementation et dès lors en tout état de cause obligatoires (« respect de normes d'isolement acoustique des bâtiments »).

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

- d'évaluer le trafic routier susceptible d'être généré par les nouveaux usages programmés dans le cadre du projet de PLU révisé, ainsi que les incidences associées en termes d'exposition supplémentaire des populations aux pollutions associées (air, bruit) ;
- de prévoir des mesures pour éviter ou réduire significativement cette exposition par des prescriptions d'aménagement.

### 3.7. Changement climatique

Les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre (GES) prévisionnelles, directes ou indirectes, induites par le projet de PLU révisé ne sont pas évaluées dans le dossier. Or, plus de 140 logements sont prévus auxquels s'ajouteront le développement des équipements et zones d'activité et les impacts indirects liés à la destruction de sols<sup>14</sup>.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale, considère que le document n'exploite pas les possibilités de renforcer les performances environnementales et énergétiques ouvertes par l'article L151-21 du code de l'urbanisme. Elles sont susceptibles de s'adresser aux nouvelles opérations de construction mais aussi au travail d'amélioration des bâtiments existants insuffisamment pris en compte dans le cadre du projet.

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

- de réaliser un état initial des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire communal, et une estimation de leur évolution prévisible sans révision du PLU ;
- d'évaluer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre prévisionnelles, directes ou indirectes, induites par le projet de PLU révisé dans toutes ses composantes (développement des logements et des activités, déplacements, démolitions, artificialisation des sols, etc.), ainsi que les effets attendus des dispositions du projet de PLU révisé visant à les réduire ;

---

14 Artificialisation des sols par les projets encadrés par les OAP, et perte de la fonction de captation du carbone actuellement assurée par ces sols.

- de définir des mesures ERC complémentaires le cas échéant ;
- d'appliquer les dispositions de l'article L151-21 du code de l'urbanisme pour renforcer la performance environnementale et énergétique des opérations à venir dans le neuf ou dans l'ancien.

## 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 Château-Landon 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 à Madame la 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.

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 avril 2024**

**Siégeaient :**

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

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de renforcer la qualité générale de l'évaluation environnementale en complétant l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la biodiversité, la séquence ERC appliquée aux incidences de l'artificialisation des sols sur la biodiversité, la justification de la programmation des OAP et l'articulation avec les documents de planification.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU révisé avec les différents documents de planification et notamment sur les points relatifs à la production de logements et la densification, la gestion des eaux pluviales, au risque d'inondation, aux continuités écologiques, et aux déplacements.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - reconsidérer à la baisse les perspectives d'augmentation de la population de la commune et de production de logements correspondants, au regard des dynamiques et tendances démographiques constatées ; - présenter les solutions de substitution raisonnables aux choix retenus dans le projet de PLU, en particulier en ce qui concerne les secteurs ouverts à l'urbanisation, et leur comparaison au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme ; - définir une stratégie de mobilisation des logements vacants pour répondre aux besoins de développement résidentiel de la commune ; - démontrer la cohérence des projets de développement économique sur la commune avec la stratégie définie en la matière à l'échelle intercommunale, ainsi que l'absence de toute capacité alternative d'implantation de tout ou partie de ces projets dans les zones d'activités existantes à cette même échelle, notamment au regard de l'inventaire des zones d'activité économique rendu obligatoire par la loi Climat et résilience du 22 août 2021...13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - clarifier les chiffres de la consommation d'espaces naturels et agricoles envisagés ; - reconsidérer fortement à la baisse le niveau de la consommation foncière prévu par le projet de PLU, par référence à la consommation foncière de la décennie précédente et au regard de la trajectoire nécessaire pour l'atteinte de l'objectif national d'absence d'artificialisation nette à terme au sens de la loi « Climat et résilience » de 2021 ; - évaluer les fonctionnalités agro-écologiques des sols dans les secteurs ouverts à l'urbanisation et les impacts potentiels du projet de PLU sur ces fonctionnalités.....15
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - de compléter l'évaluation environnementale par une analyse de l'état initial de la biodiversité proportionnée aux enjeux du territoire, en particulier dans les secteurs ouverts à l'urbanisation en extension ou dans le tissu urbain ; - d'évaluer avec précision les niveaux d'incidences potentielles du projet de PLU révisé sur les milieux naturels et la biodiversité ; - de définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées de ces incidences ou, à défaut, des mesures de compensation ; - de présenter à nouveau à l'Autorité environnementale le projet complété.....16
- (6) L'Autorité environnementale recommande : - de renforcer dans le règlement et les OAP les mesures d'intégration ou de valorisation paysagère des projets rendus possibles par le futur PLU sur la base d'une analyse des transitions paysagères entre les espaces urbanisés, agricoles et naturels ; - de rendre compte des impacts paysagers potentiels de ces projets et des dispositions du projet de



PLU visant à les éviter ou les réduire en complétant le dossier par des photomontages des constructions susceptibles d'être autorisées, depuis différents points de vue.....17

(7) L'Autorité environnementale recommande : - d'évaluer et prendre en compte les incidences de l'extension urbaine et de la densification sur l'écoulement des eaux de ruissellement et sur la perte d'infiltration vers les eaux souterraines ; - de vérifier la capacité des filières, réseaux et ressources (eau, assainissement, déchets) à absorber les flux correspondant aux développements futurs prévus .....17

- d'annexer au PLU la déclaration d'utilité publique (DUP) n°82/DDA/AE2/22 en date du 2 février 1982 relative aux captages BSS n° 03293X0078/P2 et 03293X0081/F.....17

(8) L'Autorité environnementale recommande : - d'éviter l'implantation de logements sur des sites potentiellement pollués, ou à défaut, d'évaluer le degré de pollution des sites concernés et d'inscrire dans le PLU des mesures de dépollution sur ces secteurs ; - de mieux prendre en compte les risques, nuisances, et pollutions liés aux activités économiques (silos agricoles, élevage, maintien de l'intégrité du massif de déchets de l'ancienne décharge).....18

(9) L'Autorité environnementale recommande : - d'évaluer le trafic routier susceptible d'être généré par les nouveaux usages programmés dans le cadre du projet de PLU révisé, ainsi que les incidences associées en termes d'exposition supplémentaire des populations aux pollutions associées (air, bruit) ; - de prévoir des mesures pour éviter ou réduire significativement cette exposition par des prescriptions d'aménagement.....18

(10) L'Autorité environnementale recommande : - de réaliser un état initial des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire communal, et une estimation de leur évolution prévisible sans révision du PLU ; - d'évaluer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre prévisionnelles, directes ou indirectes, induites par le projet de PLU révisé dans toutes ses composantes (développement des logements et des activités, déplacements, démolitions, artificialisation des sols, etc.), ainsi que les effets attendus des dispositions du projet de PLU révisé visant à les réduire ; - de définir des mesures ERC complémentaires le cas échéant ; - d'appliquer les dispositions de l'article L151-21 du code de l'urbanisme pour renforcer la performance environnementale et énergétique des opérations à venir dans le neuf ou dans l'ancien.....19