



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
d'Isles-les-Meldeuses (77)**

N°MRAe APPIF-2024-057  
du 22/05/2024

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) d'Isles-les-Meldeuses (77), arrêté par la commune le 9 novembre 2023, et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Le projet de PLU vise une population de 1 000 habitants en 2035 pour 819 en 2020 (soit +22 %), alors que la population s'est stabilisée autour de 800 habitants depuis plusieurs années. Il rend possible la réalisation de 91 logements :

- 39 en densification : une vingtaine suite à la mutation de l'ancien camping, une dizaine par mobilisation des dents creuses identifiées au sein du tissu urbain, et neuf au sein d'une opération qui fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Route de Mary » ;
- 52 en extension urbaine sur des espaces agricoles, comprenant deux secteurs d'urbanisation faisant l'objet d'OAP, « Chemin de Saint-Jean » (0,9 ha, 16 logements) et « Chemin des Clos » (2 ha, 36 logements).

Le choix d'un projet démographique en nette rupture avec la stabilité démographique constatée, non étayé par le dossier, conduit à la consommation d'environ trois hectares d'espaces agricoles pour la production de logements, auxquels s'ajoute une surface équivalente destinée à être artificialisée au sein de l'enveloppe urbanisée (camping, « dents creuses », etc.).

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

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- les milieux naturels et la biodiversité,
- le paysage et le cadre de vie,
- l'imperméabilisation et le ruissellement.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- définir une politique d'aménagement fondée sur un scénario démographique cohérent avec les évolutions démographiques constatées et les enjeux environnementaux ;
- compléter l'analyse de la capacité de densification et de mutation des ensembles bâtis à destination de logements par le potentiel de divisions de parcelles et de mutations d'emprises bâties ;
- exposer l'examen des solutions de substitution raisonnables à la consommation d'espaces au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine, et le cas échéant reconsidérer les projets d'extensions dans leurs aspects paysagers et fonctionnels, en vue de garantir garantissant un cadre de vie sobre en ressources (foncier, matériaux, énergie...).

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 en page 5.

Il est rappelé au maire d'Isles-les-Meldeuses 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

.....	1
Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>10</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>12</b>
3.1. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et artificialisation.....	12
3.2. Milieux naturels et biodiversité.....	12
3.3. Paysage et cadre de vie.....	15
3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement.....	16
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>16</b>
ANNEXE.....	17
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	18

# 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 d'Isles-les-Meldeuses (77) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par délibération du conseil municipal du 9 novembre 2023, et sur son rapport de présentation.

Le PLU d'Isles-les-Meldeuses est soumis 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 29 février 2024. 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 6 mars 2024. Sa réponse du 3 avril est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 29 mai 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU d'Isles-les-Meldeuses.

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.

**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.**

---

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).

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

<b>EBC</b>	Espace boisé classé
<b>EE</b>	Évaluation environnementale
<b>ER</b>	Emplacement réservé
<b>ERC</b>	Séquence « éviter – réduire – compenser »
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>OAP</b>	Orientation d'aménagement et de programmation
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>Pos</b>	Plan d'occupation des sols
<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>Znieff</b>	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

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

La commune d'Isles-les-Meldeuses est située au nord-est du département de la Seine-et-Marne (77), à une dizaine de kilomètres au nord-est de Meaux. Elle appartient à la communauté de communes du Pays-de-l'Ourcq.

Le territoire s'inscrit dans une boucle de la Marne. Il est desservi par la gare Isles - Armentières - Congis, sur la ligne Paris - La Ferté Milon (réseau transilien) et traversé par la route départementale (RD) 17, axe routier reliant Trilport au Pays de l'Ourcq.

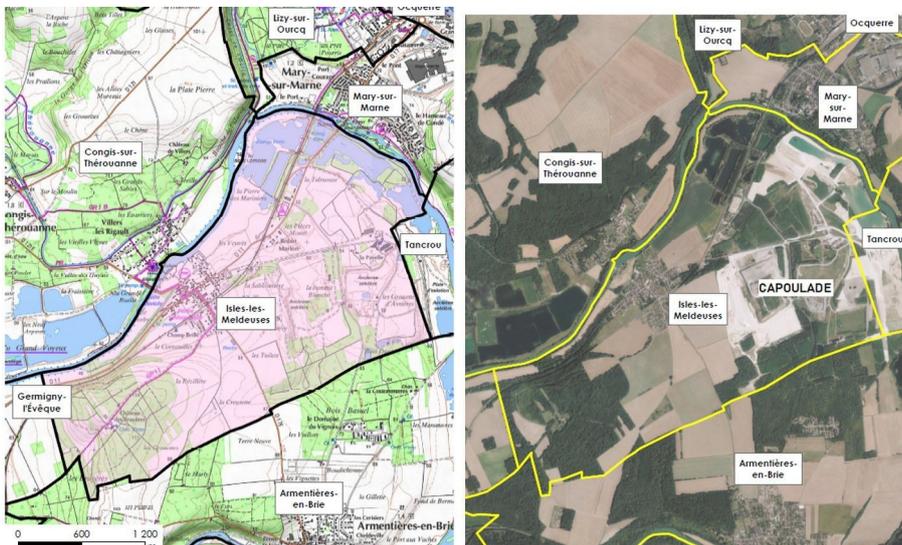


Figure 1 : Carte et vue aérienne d'Isles-les-Meldeuses extraites du dossier (RP, pp. 12 à 13)

Isles-les-Meldeuses comporte selon le dossier trois installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation. Il s'agit principalement, à l'est du territoire, d'un important centre de stockage de déchets (« Sablière Capoulade<sup>2</sup> », groupe Suez), qui a fait l'objet d'un projet d'extension et d'exploitation ayant donné lieu à un avis de l'Autorité environnementale (n°APIJF-2023-002<sup>3</sup>) et d'un arrêté préfectoral portant autorisation environnementale du 17 janvier 2024<sup>4</sup>. Le centre est source de nuisances pour la commune : flux de camions de transport de déchets qui traversent la commune, émissions de polluants, etc. Le rapport de présentation<sup>5</sup>, dans son analyse de l'état initial de l'environnement, n'est pourtant pas précis sur le fonctionnement du centre, ni éventuellement sur celui des autres ICPE ou sur leurs incidences sur la commune, ce qui permettrait de mieux les prendre en compte en tant que de besoin dans les dispositions du PLU.

**(2) L'Autorité environnementale recommande de décrire les incidences environnementales et sanitaires pour la commune du fonctionnement des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et notamment celles du centre de gestion des déchets (flux de camions, émissions de polluants, etc.).**

2 Référencée dans le rapport de présentation comme « décharge d'Isles-les Meldeuses » p. 112 et comme « sablière décharge » dans l'évaluation environnementale (p. 44), l'activité bénéficie d'un zonage AD spécifique permettant en zone agricole l'exploitation de la sablière et de la déchetterie.

3 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-01-05\\_isles-les-meldeuses\\_gestion\\_de\\_dechets\\_valorpole\\_avis\\_delibere.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-01-05_isles-les-meldeuses_gestion_de_dechets_valorpole_avis_delibere.pdf)

4 <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/contenu/telechargement/60798/505714/file/AP%20AUTOR%20N%C2%B0%202024-02%20DCSE%20BPE%20IC%20du%2017%2001%202024.pdf>

5 Par la suite, les références de pagination de rapport de présentations seront précédées de l'indication « RP ».

La population d'Isles-les-Meldeuses est assez stable depuis une dizaine d'années, autour de 800 habitants<sup>6</sup>. En 2020, la commune comptait 313 logements, des maisons individuelles à 88 %, dont 285 résidences principales, 15 résidences secondaires et 13 logements vacants (RP, p. 27 et 31).

Le territoire est constitué à 81 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers<sup>7</sup>. Les données du dossier en matière d'occupation du sol (RP, p. 44 et suivantes) datent cependant de 2012, il conviendrait donc de les actualiser avec les données de 2021.

### ■ Le projet de PLU

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) d'Isles-les-Meldeuses a été prescrite par délibération du conseil municipal du 16 juin 2014 ; le projet a été arrêté par délibération du conseil municipal du 9 novembre 2023.

Compte tenu de la caducité de son ancien plan d'occupation des sols (Pos) à partir du 23 mars 2017<sup>8</sup>, Isles-les-Meldeuses est actuellement régie par le règlement national d'urbanisme<sup>9</sup>.

Le projet de PLU présenté est soumis à évaluation environnementale conformément à l'article R. 104-11 du code de l'urbanisme. Les références indiquées dans le dossier pour une soumission systématique à évaluation environnementale, en lien avec la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire de la commune, (« *en application de l'article L.104-2 du code de l'urbanisme* » et « *conformément aux dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme modifié après l'ordonnance du 28/12/2016* ») (RP, p. 14 et 15) sont obsolètes. Il convient de les actualiser (le contenu du rapport de présentation doit être conforme aux dispositions des articles R. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme, et en particulier aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme au titre de l'évaluation environnementale).

### **(3) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser les données d'occupation des sols et les références aux dispositions ayant trait à l'obligation d'évaluation environnementale indiquées dans le rapport de présentation.**

Les grandes orientations du projet de PLU d'Isles-les-Meldeuses sont décrites à travers son projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Elles résultent d'un objectif démographique de 1 000 habitants en 2035<sup>10</sup>, qui se traduit par une extension d'urbanisation d'environ trois hectares<sup>11</sup> et par l'artificialisation d'une surface équivalente dans l'enveloppe déjà urbanisée (camping, « dents creuses », emplacements réservés, etc.).

Le PADD prévoit en effet une densification du tissu urbain existant, la création de plusieurs parkings automobiles (dont l'un à proximité de la gare, un autre de la salle des fêtes), l'extension de l'école pour la cantine et les

---

6 Le rapport de présentation (p. 23) indique, selon les données Insee, une croissance lente de la population municipale de 38 habitants entre 781 habitants en 2012 et 819 habitants en 2020. Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, dernier recensement disponible, Isles-les-Meldeuses comptabilise 799 habitants, soit 20 habitants de moins qu'en 2020.

7 Données du mode d'occupation des sols 2021 de l'Institut Paris Région : <https://geoweb.iau-idf.fr/ressources/cartoviz/mos2021/communes/77231.pdf>

8 La caducité des plans d'occupation des sols a été une des conséquences de l'application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur, dont les dispositions ont été codifiées dans les articles L. 174-1 et suivants du code de l'urbanisme.

9 L'article L. 111-13 du code de l'urbanisme dispose qu'« *en l'absence de plan local d'urbanisme, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune* ».

10 Selon le PADD (p. 5) il s'agit de prévoir une évolution démographique de l'ordre de 1,2 % par an sur la période 2018-2035. Or le dossier est présenté en 2024, après une tendance de stabilité démographique. En conséquence, une augmentation de la population municipale à 1 000 habitants en onze ans (2024-2035) suppose un rythme de croissance démographique accéléré, supérieur à 1,2 % par an (cf. partie « Justification des choix retenus et solutions alternatives » du présent avis).

11 Le rapport de présentation (p. 187) et l'évaluation environnementale (p. 17) évoquent une consommation de 2,9 hectares pour les deux zones à urbaniser « 1AU » à vocation d'habitat. La consommation totale, compte tenu des emplacements réservés, n'est pas précisée à l'échelle de la commune (voir suite du présent avis).

activités périscolaires, l'extension du cimetière et la transformation de l'ancien camping, sur une surface de 1,8 ha, pour y implanter des logements.

Trois secteurs de projets sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), permettant de créer au total 61 logements (cf. figure ci-dessous) :

- OAP « Chemin de Saint-Jean », prévoyant la création au sud-est du bourg de 16 logements dont 11 individuels et 5 collectifs, avec possibilité de bureaux et de commerces sur 0,9 ha d'espaces agricoles ;
- OAP « Chemin des Clos », prévoyant la création au sud-ouest du bourg de 36 logements dont 25 individuels et 11 collectifs, avec possibilité de bureaux et de commerces sur 2 ha d'espaces agricoles ;
- OAP « Route de Mary », prévoyant la création de 9 logements individuels au sein du bourg en densification (0,5 ha).



Figure 2 : Schéma des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) Source : MRAe d'après rapport de présentation et OAP

En matière de densification, le rapport de présentation (p. 183) précise : « La densification va permettre environ 39 nouveaux logements soit environ 101 nouveaux habitants (2,60 pers/ménage) : l'ancien camping sur 1,48 ha

avec près de 20 logements, une OAP en centre-ville proche de la gare sur 0,5 ha soit 9 logements (OAP « Route de Mary »), des dents creuses sur 0,62 ha soit environ 10 logements ». La mutation de l'ancien camping, rendue possible par son classement en zone UB, ne fait pas l'objet d'une OAP. En outre, pour l'Autorité environnementale, bien que présenté par la collectivité comme une friche urbaine, ce site est localisé en dehors de la partie urbanisée principale de la commune et correspond à une emprise actuellement peu artificialisée.

D'après le dossier, la production totale de logements rendue possible par le PLU est donc de 52 logements en extension (16 pour l'OAP « Chemin de Saint-Jean » et 36 pour l'OAP « Chemin des Clos ») et de 39 logements en densification, soit 91 logements au total.

Le règlement du projet de PLU se réfère à un plan de zonage comprenant (RP, p. 145 et suivantes) :

- des zones urbaines : « UA » (tissu urbain ancien), « UB » (tissu urbain périphérique), « UX » (activités économiques), « UY » (voies ferrées) et « UZ » (exploitation de la voie navigable) ;
- des zones naturelles « N », comprenant un sous-secteur « Nna » pour la protection du site Natura 2000 ;
- des zones agricoles « A », comprenant des sous-secteurs « Ad » (s'agissant de la gestion et de l'exploitation de la sablière « Capoulade ») et « Ap » (s'agissant de la protection du parc animalier « Edentara ») ;
- des zones à urbaniser « 1AU » couvrant le périmètre des projets en extension, correspondant aux OAP « Chemin de Saint-Jean » et « Chemin des Clos ».

Le plan de zonage induit notamment, en outre :

- la création d'emplacements réservés, représentant une surface totale d'environ 1,5 ha (« ER1 » pour l'extension du cimetière, « ER2 » à « ER7 » pour la réalisation de six parkings automobiles, « ER8 » et « ER9 » pour deux liaisons destinées aux modes actifs),
- la protection d'espaces boisés classés (EBC), en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- la protection d'espaces paysagers à préserver, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, avec la protection d'espaces naturels (abords de la maison de Maître en centre-ville et parcelle de récupération d'eaux pluviales au sud du bourg), de la ripisylve le long de la Marne, et des mares au nord du territoire.

Le rapport de présentation (p. 163) indique que la commune « envisage la mise en œuvre d'un plan d'action afin de recenser l'ensemble des arbres remarquables de la commune et souhaite lors d'une prochaine procédure d'urbanisme intégrer une protection aux arbres qui seront recensés ». Ce travail aurait pu utilement être conduit dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU.

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

Le bilan de la concertation préalable est fourni en annexe du projet de PLU. Il résume le respect des modalités fixées en 2014, avec notamment l'organisation d'une réunion publique le 27 septembre 2023. Le bilan évoque un échange constructif mais le compte rendu de la réunion ne fait pas partie du dossier. Il n'est pas précisé en quoi ces échanges ont fait évoluer le projet.

**(4) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier le compte rendu de la réunion publique du 27 septembre 2023 et de préciser les évolutions du projet qui en sont issues.**

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

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

- la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le paysage et le cadre de vie ;
- l'imperméabilisation et le ruissellement.

## 2. L'évaluation environnementale

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

L'évaluation environnementale<sup>12</sup> (pp. 15 à 21) présente l'articulation du PLU d'Isles-les-Meldeuses avec les documents de rang supérieur, en termes de rapport de compatibilité ou de prise en compte. Le PLU doit notamment être compatible avec le SCoT Marne Ourcq, approuvé le 6 avril 2017, en particulier avec les orientations de son document d'orientation et d'objectifs.

La description de l'état initial de l'environnement est accompagnée de ses perspectives futures en l'absence de mise en œuvre du PLU (scénario de référence). Les éléments présentés (EE, pp. 23 à 26) sont cependant assez généraux et très contestables. Le raisonnement postule qu'une densification de la partie urbanisée aurait de nombreuses conséquences négatives (sur les zones humides, la Marne, la trame verte, etc.) alors que ces incidences ne sont pas démontrées. Pour l'Autorité environnementale cette présentation est trompeuse.

La présentation des caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU (EE, pp. 27-35) n'apporte pas de plus-value par rapport au document des OAP. L'analyse de l'état initial environnemental et paysager de chaque OAP devrait être plus précise pour mettre la mise en œuvre de mesures visant à éviter les incidences négatives contextuelles des projets.

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

- compléter l'évaluation environnementale en caractérisant la qualité environnementale et paysagère des secteurs d'OAP et définir le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction des incidences du projet de PLU sur l'environnement ;
- reprendre la partie de l'évaluation environnementale sur les perspectives futures sans mise en œuvre du PLU, en apportant de la rigueur dans l'analyse.

Le rapport de présentation (pp. 199 à 202) inclut un dispositif d'indicateurs pour permettre le suivi des objectifs du PLU en matière d'évolution de la densité urbaine, de création de logements, d'emplois et d'activités, de consommation des espaces et de préservation du patrimoine. Or, seul l'intitulé de chaque indicateur est précisé. Ils ne sont pas dotés d'une valeur initiale, d'une cible, d'un calendrier, de modalités de recueil des données le cas échéant. Dans l'évaluation environnementale (pp. 57 à 60), il est défini d'autres indicateurs par thématiques, auxquels sont associées une valeur de référence en 2023 et une échéance de suivi en 2029. Le dispositif de suivi présenté dans le rapport de présentation manque de précisions quant aux valeurs cibles et aux modalités de recueil des données. Le dispositif ne permet pas de présenter ce qui est attendu de l'évaluation ni d'indicateurs qualitatifs dits « non quantifiables ». Le dispositif ne permet pas non plus de présenter les mesures correctives en cas d'écart aux objectifs de préservation et de valorisation de l'environnement.

**(6) L'Autorité environnementale recommande de consolider le dispositif de suivi du projet de PLU en dotant les indicateurs de modalités de recueil, d'une valeur d'origine, d'une cible, d'un calendrier et de mesures correctives en cas d'écart aux objectifs.**

Le résumé non technique, qui est constitué d'un simple extrait de pages de l'évaluation environnementale, n'apporte pas de plus-value en termes de synthèse et de mise en relief de cette démarche, alors qu'il a vocation à la transcrire pour le grand public.

**(7) L'Autorité environnementale recommande de reprendre le résumé non technique pour le faire gagner en lisibilité et en pédagogie.**

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

#### ■ Scénario démographique et construction de logements

<sup>12</sup> Les références de pagination de l'évaluation environnementale seront précédées de l'indication «EE».

D'après le dossier, (RP, p. 126) l'objectif d'environ 1 000 habitants à l'horizon 2035, traduit une hypothèse de croissance annuelle de 1,2 % entre 2018 et 2035, impliquant un besoin de 99 nouveaux logements, dont 29 logements pour maintenir la stabilité démographique et 70 nouveaux logements pour répondre à un objectif de croissance de 183 nouveaux habitants par rapport à 2018.

Les besoins démographiques et de création de logements apparaissent surévalués et non justifiés, puisqu'en 2021, la population est de 799 habitants selon l'Insee. Compte tenu de la tendance observée depuis 2008, il conviendrait de faire l'hypothèse d'une stabilité géographique en 2024, année de mise en œuvre du projet. Pour parvenir à une croissance de 183 habitants supplémentaires, il faudrait envisager un rythme d'accroissement annuelle d'environ 1,9 % (+ 23 % en 11 ans). Même l'hypothèse envisagée de croissance annuelle de +1,2 %, près de trois fois supérieure à celle de la région, n'est pas cohérente avec une telle rupture et moins encore avec la stabilité démographique (~0%) observée ces dernières années. L'Autorité environnementale considère qu'il convient de reconsidérer les objectifs d'aménagement au regard d'un scénario cohérent avec les tendances constatées et la dynamique territoriale. Ce scénario doit être soutenable au regard des enjeux environnementaux. L'évaluation du besoin de nouveaux logements devrait alors découler de cette démarche.



Figure 3 : Rupture démographique postulée par le PLU par rapport à la stabilité constatée de la population municipale (Insee) depuis 2008 et l'objectif à 1 000 habitants en 2035 (Source : MRAe)

Par ailleurs, le dossier (RP, p. 36) indique que « pour un maintien de la population, le « point mort »<sup>13</sup> du nombre de constructions à réaliser est une moyenne de 0,5 logement par an », alors qu'il observe une absence d'impact du phénomène de desserrement des ménages sur l'évolution du parc de logements (RP, p. 34), il justifie un besoin de 29 logements par une hypothèse de desserrement à l'horizon 2030, ce qui ne paraît pas étayé.

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

- définir une politique d'aménagement fondée sur un scénario de développement démographique cohérent avec la dynamique démographique constatée, et soutenable au regard des enjeux environnementaux ;
- en déduire un nouvel objectif de production de logements, sans surévaluer le besoin du fait du desserrement des ménages dans la commune.

**■ Capacité de densification du tissu urbain et solution de substitution raisonnables**

En application de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, l'élaboration du projet de PLU doit donner lieu à une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de la commune en vue de favoriser une optimisation du tissu et de limiter le recours à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le dossier (RP, pp. 184-185) rend compte d'un inventaire de potentielles dents creuses, incluant l'ancien camping et le périmètre de l'OAP « Route de Mary ». Mais l'analyse n'explore pas l'ensemble des potentiels de créations de logements au sein du tissu urbain, puisqu'elle ne rend pas compte du potentiel issu de la divi-

13 La notion de « point mort » est assimilable à une évaluation des besoins en logements pour maintenir sur une période donnée, la stabilité démographique. Elle prend en compte le renouvellement du parc de logements, le phénomène de desserrement des ménages et la variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants.

sion de grandes parcelles, ni de celui de mutations à venir d'emprises bâties (démolitions-reconstructions et transformations de bâtiments incluant les divisions, extensions et reconversions de bâtiments). Une analyse plus précise pourrait conduire à réévaluer le potentiel identifié de 39 logements en densification.

L'Autorité environnementale recommande de présenter des solutions alternatives à la consommation d'espaces agricoles pour la création de logements, en révisant à la baisse le besoin de créations et en réévaluant le potentiel de densification et de mutation du tissu urbain existant. La présentation de solutions de substitution raisonnables répondant au besoin défini, qui est une obligation, doit être effectuée au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine et constitue une composante importante de la démarche itérative d'évaluation environnementale et de concertation avec le public.

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

- compléter l'analyse de la capacité de densification et de mutation des ensembles bâtis par le potentiel de division de parcelles et de mutations d'emprises bâties ;
- examiner des solutions de substitution raisonnables à la consommation d'espace répondant au besoin identifié par le PLU, au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

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

### 3.1. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et artificialisation

Pour l'Autorité environnementale, le potentiel de densification et de renouvellement urbain a été sous-évalué à plusieurs égards : analyse de capacité incomplète (cf. ci-dessus), choix de logements collectifs dans les OAP en extension plutôt qu'au sein de l'OAP « Route de Mary » proche de la gare, pas d'objectif de renouvellement urbain ou de densification de l'habitat. En revanche, la consommation d'espace rendue possible par le PLU a été sous-évaluée : la mutation de l'ancien camping s'accompagnera nécessairement d'une artificialisation accrue de l'emprise correspondante et les surfaces des emplacements réservés en extension du tissu urbain, notamment pour l'extension du cimetière (« ER1 ») et la création de parkings automobiles (« ER2 », « ER 3 », ER7 »), ne sont pas comptabilisées dans l'objectif global de consommation d'espaces.

La séquence éviter-réduire-compenser aurait dû être appliquée aux incidences de l'étalement urbain (éloignement des fonctions et des services, accroissement des déplacements motorisés dans la commune) et ne pas nuire aux fonctions écologiques et aux capacités de stockage de carbone des sols.

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

- d'approfondir les moyens d'optimisation du tissu urbain existant pour éviter la consommation d'espace agricole,
- de comptabiliser l'emprise de l'ancien camping et les emplacements réservés en extension urbaine dans l'artificialisation et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

### 3.2. Milieux naturels et biodiversité

#### ■ Espaces naturels protégés et inventoriés

La biodiversité constitue un enjeu pour la commune d'Isles-les-Meldeuses ; en témoignent plusieurs espaces identifiés comme remarquables, voire protégés :

- un site Natura 2000 « Boucles de la Marne » au titre de la directive Oiseaux, la zone de protection spéciale (FR 1112003), en partie incluse dans les limites communales<sup>14</sup>,

<sup>14</sup> Il n'a été établi aucun lien fonctionnel avec l'autre site Natura 2000 situé à proximité, qui est une zone spéciale de conservation (directive Habitats), « Bois des réserves, des usages et de Montgé » (FR 1102006) à 10 km au nord-est du territoire.

- trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique<sup>15</sup> (Znieff) de type 1 : les « Bois Basuel », la « Carrière d'Isles-les-Meldeuses et Armentières », l'« Espace naturel du Grand-Voyeux et Île L'Ancre »,
- une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type 2 : la « Forêt domaniale de Montceaux ».

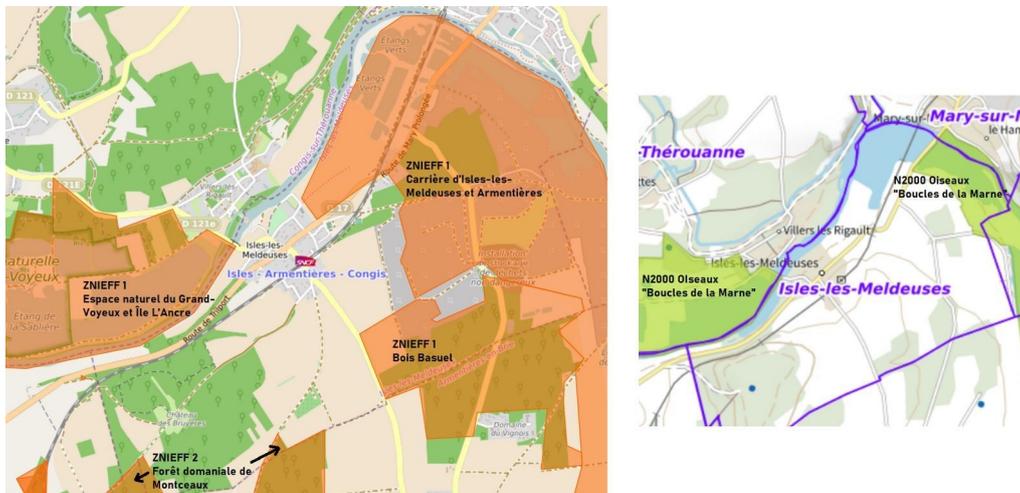


Figure 4 : Les Znieff (à gauche) et les sites Natura 2000 (à droite) sur le territoire d'Isles-les-Meldeuses (MapGeodata et Geoportail)

L'analyse de l'état initial de l'environnement (RP, p. 51) présente le site Natura 2000. Ce dernier constitue un lieu privilégié pour le développement de l'avifaune. Il est notamment « un lieu de refuge pour une population d'*Oedicmènes criards* d'importance régionale qui subsiste malgré la détérioration des milieux ».

Les Znieff constituent des espaces d'inventaire. Si la Znieff de type 2 est également présentée, le dossier omet la présentation des Znieff de type 1, seule l'une d'entre elles (son intitulé n'étant pas précisé) est mentionnée dans l'évaluation environnementale comme faisant l'objet d'un classement en zone N ou A (p. 41). La présence de Znieff indique pourtant une richesse et qualité des milieux naturels que le PLU doit prendre en compte.

**(11) L'Autorité environnementale recommande de présenter l'ensemble des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement, y compris les Znieff de type 1, et de démontrer que le projet de PLU en prend en compte correctement les enjeux.**

#### ■ Trame verte et bleue

L'analyse de l'état initial de l'environnement (RP, pp. 62-63) décrit la trame verte et bleue à l'échelle du territoire, au travers des composantes et objectifs du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) comprenant notamment un « réservoir de biodiversité » correspondant au site Natura 2000, ainsi que le tracé de « corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes qui traversent le territoire d'ouest en est et du nord au sud », et notamment le bourg.

15 Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type 1, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type 2, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

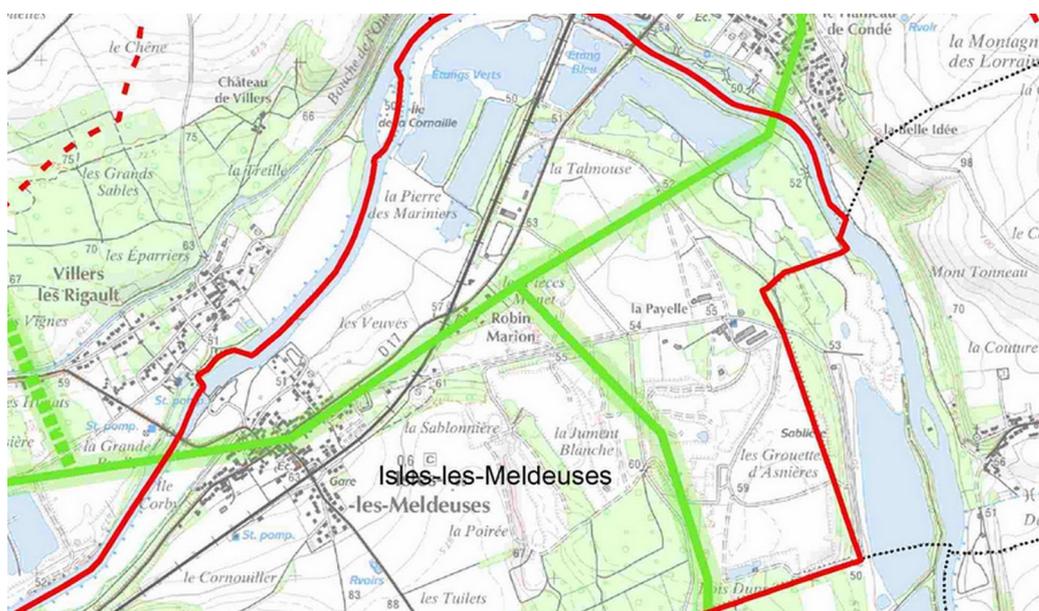


Figure 5 : Extrait de carte représentant les objectifs de « Corridors de la sous-trame herbacée » (SRCE)

Le tracé est-ouest de ce corridor de la sous-trame herbacée concerne l'OAP « Route de Mary » et en particulier le nord du périmètre, qui constitue actuellement un cœur d'îlot arboré. Le projet de PLU n'évite pas de porter atteinte à la fonctionnalité écologique de ce corridor de prairies, friches et dépendances vertes, qu'il conviendrait d'évaluer, notamment au moyen d'un diagnostic écologique de l'existant et de l'étude des caractéristiques faunistiques et floristiques du périmètre de l'OAP replacée dans un contexte de continuité.

En outre, le projet de PLU ne définit pas les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques, ce qui est pourtant rendu obligatoire par [l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme](#) introduit par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience. Ces orientations peuvent prendre la forme soit d'une OAP thématique spécifique, soit être intégrées dans les OAP sectorielles.

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

- approfondir l'analyse des continuités écologiques sur le territoire, en cohérence avec les composantes et objectifs de préservation et de restauration du SRCE ;
- évaluer et éviter tout impact du projet de l'OAP « Route de Mary » sur la fonctionnalité du corridor de la sous-trame herbacée traversant le bourg (corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes) ;
- définir les orientations visant la mise en valeur des continuités écologiques dans les OAP thématiques ou dans une OAP sectorielle.

**■ Zones humides**

Le territoire comporte des enveloppes d'alerte de zones humides.

L'analyse de l'état initial de l'environnement (RP, p. 58) indique qu'« en compatibilité avec les actions du Sdage [schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux], et pour préserver les différents milieux observés, il conviendrait de classer ces zones potentiellement humides en

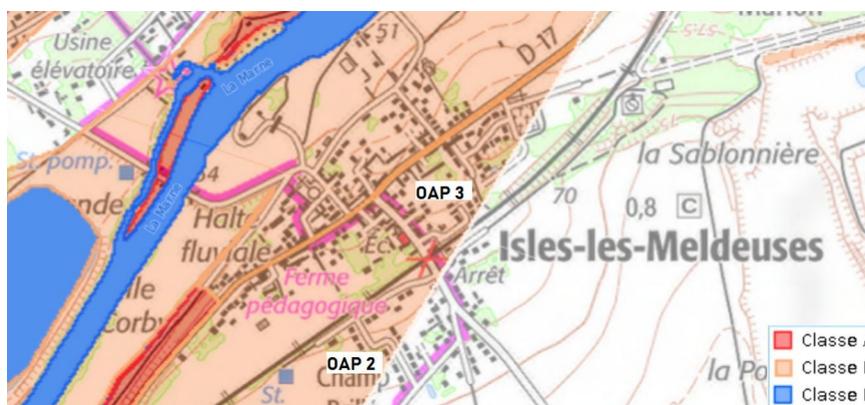


Figure 6 : Enveloppes d'alertes de zones humides DRIEAT (avec localisation des OAP par la MRAe)

zone naturelle dans le PLU lorsque cela est possible, afin d'éviter leur dégradation et leur disparition ». Le projet de PLU ne prévoit pas de créer un sous-secteur de zone naturelle adapté à une protection stricte des fonctions écologiques des zones humides.

Or, comme le montre la figure 6, les secteurs des OAP 2 et 3 « Chemin des Clos » et « Route de Mary » sont inclus dans des enveloppes d'alerte de zones humides de classe B, soit dans des zones humides probables, dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser. D'après le dossier (RP, 192), « la commune souhaite obliger les porteurs de projet [à] étudier la présence ou non de zones humides sur les secteurs prévus en extension (OAP). Aucune zone humide avérée ne devra être impactée, en cas de zone humide avérée le porteur de projet devra pouvoir compenser la perte. »

Ce renvoi de la responsabilité de caractérisation des zones humides au stade du projet n'est pas satisfaisant, puisqu'il conduit à une logique privilégiant la compensation au lieu de l'évitement. Il convient donc, selon l'Autorité environnementale, de réaliser les études de caractérisation et de délimitation et d'éviter l'urbanisation de zones humides avérées au stade de l'élaboration du document d'urbanisme.

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

- **caractériser et délimiter les zones humides sur les secteurs de projet (OAP, emplacements réservés, etc.) afin d'en éviter l'urbanisation ;**
- **protéger strictement les zones humides du territoire par la création d'un sous-secteur de zone naturelle ou agricole dédié.**

#### **■ Protection des boisements**

L'orthophotographie présentée au dossier fait apparaître, sur le territoire, quelques boisements hors zone naturelle et hors protection en espaces boisés classés. Il conviendrait de compléter le zonage en vue de protéger l'ensemble des boisements. Toute absence de protection devrait être explicitée et analysée en termes d'incidences potentielles sur l'environnement, le PLU devant définir des mesures visant à éviter, réduire ou, à défaut, compenser toute atteinte aux milieux naturels.

#### **(14) L'Autorité environnementale recommande de protéger les boisements par un classement adapté, et à défaut, de garantir toute absence d'incidence du projet de PLU sur les milieux naturels.**

### **3.3. Paysage et cadre de vie**

Les secteurs de projet (OAP, emplacements réservés, terrain de camping...) ne bénéficient pas d'une analyse paysagère au regard des enjeux de transition entre les espaces urbains et les espaces agricoles qu'ils présentent, ni à l'état initial, ni à l'état de projet. Or, les projets envisagés repoussent les limites urbanisées de la commune, sans que le dossier ne démontre ni ne rende compte visuellement de la qualité des futures transitions.

Les futurs logements collectifs seraient implantés dans la partie sud-ouest de l'opération pour l'OAP « Chemin de Saint-Jean » (cf. schéma de l'OAP) et en frange ouest de l'opération pour l'OAP « Chemin des Clos » (RP, p. 138). Ils se retrouveraient donc à l'opposé du tissu urbain vis-à-vis de la gare.

Les projets permis par le PLU conduisent à la transformation de chemins en voies de circulation automobile et à la création de nouvelles voies, en opposition à un principe de sobriété des aménagements et qui induit une consommation de matériaux et d'énergie supplémentaires.

#### **(15) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les aspects paysagers et fonctionnels des secteurs de projet en extension urbaine à l'état initial et à l'état projeté et d'en réexaminer la conception pour permettre d'assurer la transition paysagère et garantir un cadre de vie plus sobre en ressources (espace, matériaux, énergie).**

### 3.4. L'imperméabilisation et le ruissellement

La topographie des secteurs d'OAP n'est pas décrite. Or, les pentes<sup>16</sup> s'orientent globalement, pour les secteurs en extension, d'un amont côté champs vers un aval côté village. Il conviendrait en conséquence d'évaluer les incidences du développement de projets urbains sur l'augmentation de phénomènes de ruissellements en cas de pluies importantes, et de prendre, le cas échéant, des mesures visant à éviter ou réduire efficacement ce risque. L'efficacité des noues paysagères inscrites dans les schémas d'OAP est à démontrer en fonction des axes d'écoulements.

L'Autorité environnementale rappelle que le projet de PLU doit respecter la disposition 3.2.2 du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands qui prévoit, « *pour pallier les effets de l'urbanisation nouvelle sur le cycle de l'eau* », un principe de compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées à hauteur de 100 % en milieu rural. Ce principe ne semble pas avoir été intégré au document d'urbanisme.

**(16) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la réduction optimale des incidences négatives des projets en matière d'imperméabilisation et d'aggravation des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales au sein du tissu urbain lors des épisodes pluvieux et de démontrer que le projet de PLU respecte les dispositions du Sdage 2022-2027.**

## 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 l'élaboration du plan local d'urbanisme d'Isles-les-Meldeuses 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 d'Isles-les-Meldeuses 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 22 mai 2024**

**Siégeaient :**

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

<sup>16</sup> <https://fr-fr.topographic-map.com/map-gz2knx/Isles-les-Meldeuses/?center=48.997%2C3.00594&zoom=15>

# ANNEXE

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

.....	1
(2) L'Autorité environnementale recommande de décrire les incidences environnementales et sanitaires pour la commune du fonctionnement des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et notamment celles du centre de gestion des déchets (flux de camions, émissions de polluants, etc.).....	6
(3) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser les données d'occupation des sols et les références aux dispositions ayant trait à l'obligation d'évaluation environnementale indiquées dans le rapport de présentation.....	7
(4) L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier le compte rendu de la réunion publique du 27 septembre 2023 et de préciser les évolutions du projet qui en sont issues.....	9
(5) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'évaluation environnementale en caractérisant la qualité environnementale et paysagère des secteurs d'OAP et définir le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction des incidences du projet de PLU sur l'environnement ; - reprendre la partie de l'évaluation environnementale sur les perspectives futures sans mise en œuvre du PLU, en apportant de la rigueur dans l'analyse.....	10
(6) L'Autorité environnementale recommande de consolider le dispositif de suivi du projet de PLU en dotant les indicateurs de modalités de recueil, d'une valeur d'origine, d'une cible, d'un calendrier et de mesures correctives en cas d'écart aux objectifs.....	10
(7) L'Autorité environnementale recommande de reprendre le résumé non technique pour le faire gagner en lisibilité et en pédagogie.....	10
(8) L'Autorité environnementale recommande de : - définir une politique d'aménagement fondée sur un scénario de développement démographique cohérent avec la dynamique démographique constatée, et soutenable au regard des enjeux environnementaux ; - en déduire un nouvel objectif de production de logements, sans surévaluer le besoin du fait du desserrement des ménages dans la commune.....	11
(9) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de la capacité de densification et de mutation des ensembles bâtis par le potentiel de division de parcelles et de mutations d'emprises bâties ; - examiner des solutions de substitution raisonnables à la consommation d'espace répondant au besoin identifié par le PLU, au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.....	12
(10) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir les moyens d'optimisation du tissu urbain existant pour éviter la consommation d'espace agricole, - de comptabiliser l'emprise de l'ancien camping et les emplacements réservés en extension urbaine dans l'artificialisation et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	12
(11) L'Autorité environnementale recommande de présenter l'ensemble des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'envi-	

ronnement, y compris les Znieff de type 1, et de démontrer que le projet de PLU en prend en compte correctement les enjeux.....13

(12) L'Autorité environnementale recommande de : - approfondir l'analyse des continuités écologiques sur le territoire, en cohérence avec les composantes et objectifs de préservation et de restauration du SRCE ; - évaluer et éviter tout impact du projet de l'OAP « Route de Mary » sur la fonctionnalité du corridor de la sous-trame herbacée traversant le bourg (corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes) ; - définir les orientations visant la mise en valeur des continuités écologiques dans les OAP thématiques ou dans une OAP sectorielle.....14

(13) L'Autorité environnementale recommande de : - caractériser et délimiter les zones humides sur les secteurs de projet (OAP, emplacements réservés, etc.) afin d'en éviter l'urbanisation ; - protéger strictement les zones humides du territoire par la création d'un sous-secteur de zone naturelle ou agricole dédié.....15

(14) L'Autorité environnementale recommande de protéger les boisements par un classement adapté, et à défaut, de garantir toute absence d'incidence du projet de PLU sur les milieux naturels. ....15

(15) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les aspects paysagers et fonctionnels des secteurs de projet en extension urbaine à l'état initial et à l'état projeté et d'en réexaminer la conception pour permettre d'assurer la transition paysagère et garantir un cadre de vie plus sobre en ressources (espace, matériaux, énergie).....15

(16) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la réduction optimale des incidences négatives des projets en matière d'imperméabilisation et d'aggravation des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales au sein du tissu urbain lors des épisodes pluvieux et de démontrer que le projet de PLU respecte les dispositions du Sdage 2022-2027.....16