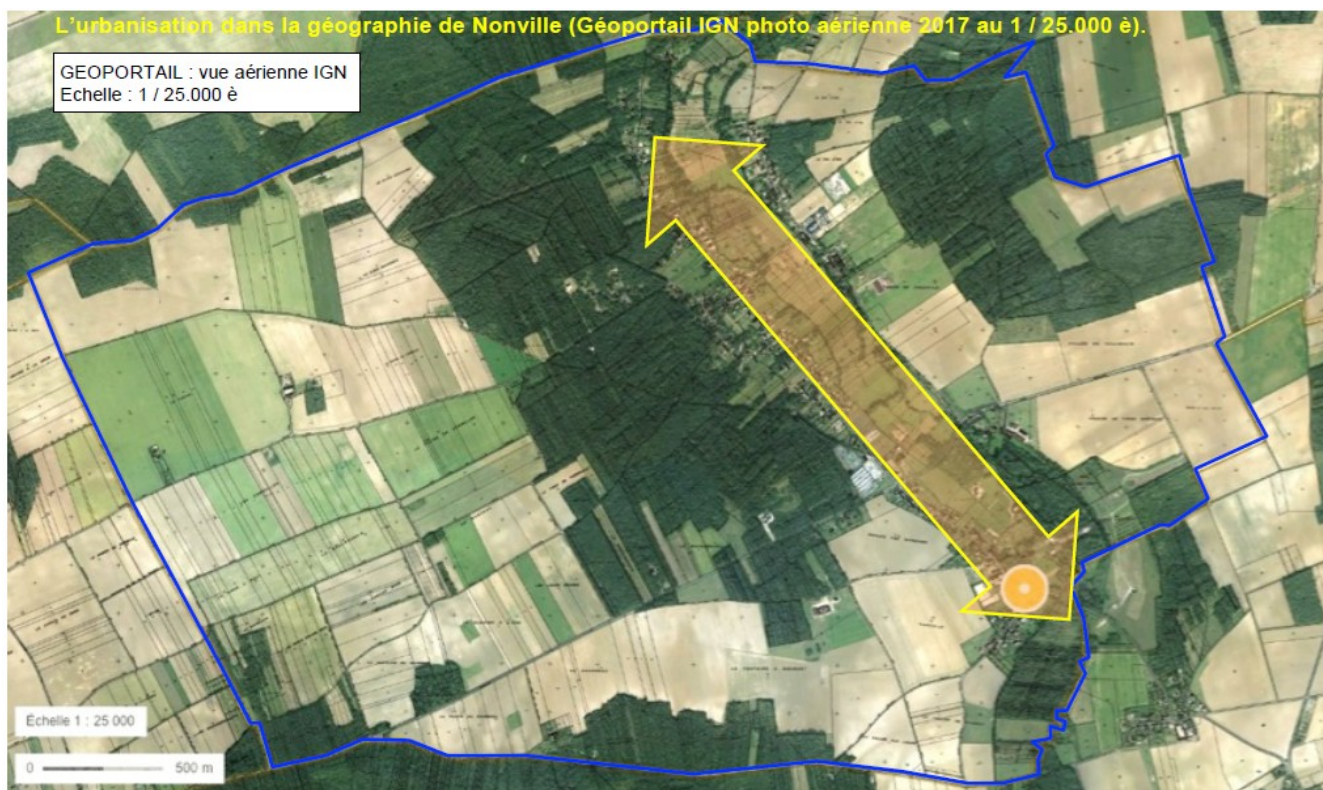




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

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

N°MRAe APPIF-2024-071
Du 10/07/2024



Alors que la population de la commune stagne depuis de nombreuses années à 600 habitants, la révision du PLU repose sur une hypothèse de croissance démographique aboutissant à 800 habitants à l'horizon 2030. Pour y parvenir, le PLU rend possible l'urbanisation de l'ensemble de la tache urbaine.

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Nonville (Seine-et-Marne), porté par la commune, dans le cadre de sa révision arrêtée le 3 avril 2024, et son évaluation environnementale datée de janvier 2024.

La révision est notamment fondée sur :

- la poursuite d'une ambition de croissance démographique permettant, selon le dossier, d'atteindre une population de 800 habitants à l'horizon 2030, Nonville en comptant 601 en 2021, en lien avec la construction de cent logements sur la commune sur la période 2014-2030 (une partie étant donc réalisés) ;
- un objectif de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 3,95 ha, dont 2,78 ha à destination d'habitat dans les villages et les hameaux et 1,17 ha pour un projet agro-touristique.

Le projet de PLU contient une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur un secteur de projet prévoyant un programme de 28 logements collectifs, face au cimetière.

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

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le paysage ;
- le risque d'inondation.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont 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 et en déduire un nouvel objectif de production de logements ;
- limiter, en conséquence, la consommation d'espaces naturels, identifier la trame verte et bleue dans du territoire communal et garantir sa fonctionnalité à long terme, le cas échéant par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique ;
- intégrer au rapport de présentation une présentation exhaustive des changements apportés par la révision ;
- démontrer le rapport de compatibilité du projet de PLU révisé au plan climat-air-énergie (PCAET) de la communauté de communes Moret Seine et Loing adopté en 2022, et mieux en prendre en compte les orientations dans le contenu réglementaire du PLU ;
- revoir l'OAP en conditionnant les choix d'aménagement retenus à une prise en compte en amont des enjeux environnementaux et sanitaires sur le site.

Cette révision du PLU de Nonville intervient dans le contexte d'un contentieux sur l'extension d'une exploitation pétrolière (située en zone agricole - A) qui n'est pas évoqué dans le dossier. .

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

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
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
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	13
3.1. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....	13
3.2. Milieux naturels et biodiversité.....	14
3.3. Paysage.....	17
3.4. Risque d'inondation.....	18
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	19
ANNEXE.....	20
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	21

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'Autorité environnementale² 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, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Nonville (Seine-et-Marne) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de sa révision, arrêtée le 3 avril 2024, et sur son évaluation environnementale.

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

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 10 avril 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 et sa réponse du 24 mai 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 10 juillet 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Nonville à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sylvie BANOUN, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

CCMSL	Communauté de communes Moret Seine et Loing
Docob	Document d'objectifs d'un site Natura 2000
Drieat	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
INPN	Inventaire national du patrimoine naturel
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
Mos	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PCAET	Plan climat-air-énergie territorial
PDUIF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PLU	Plan local d'urbanisme
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZSC	Zone spéciale de conservation du réseau Natura 2000

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 de Nonville se situe dans le sud du département de la Seine-et-Marne, à huit kilomètres à l'est de Nemours par la route départementale (RD) 403. Elle fait partie de la communauté de communes Moret Seine et Loing (CCMSL). Nonville compte 601 habitants au 1^{er} janvier 2021 (Insee, population municipale 2021).

Le territoire de Nonville s'étend sur 11,62 km², dont environ 59 % d'espaces agricoles et 32 % de bois et forêts (Mos 2021³). Il est traversé par le Lunain, affluent du Loing, décrivant une vallée sud-est / nord-ouest dans laquelle s'est développée l'urbanisation, avec le village au sud, le long de la route de Fontainebleau (RD 58), et les hameaux du Landy et de Chauville au nord.

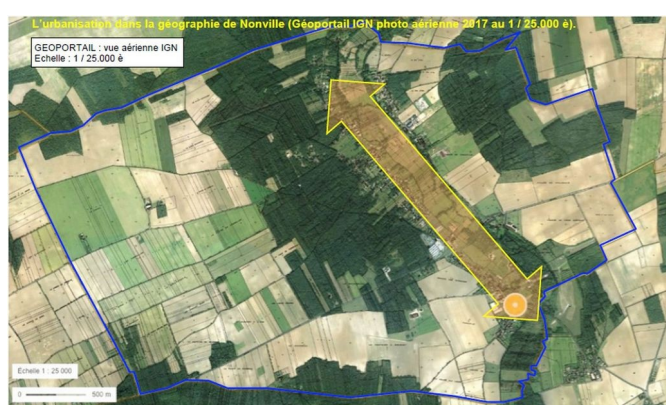


Figure 1 : Représentation de l'urbanisation dans la géographie de Nonville (évaluation environnementale, p. 3)

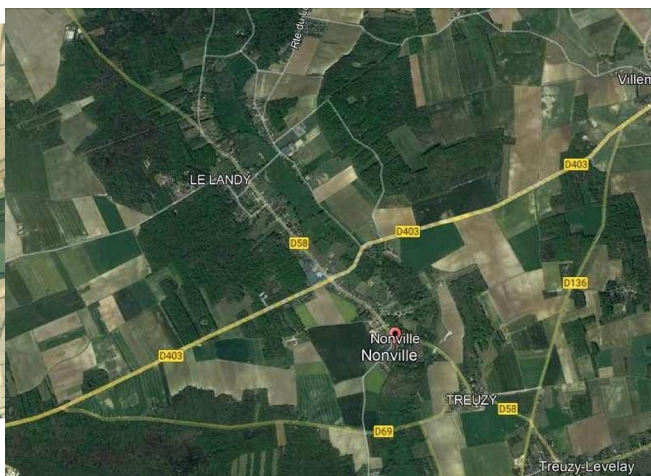


Figure 2: Source Google Earth

Le territoire compte une concession d'exploitation pétrolière de la société Bridge énergies qui porte un projet d'extension, associé à de nouveaux forages. L'autorisation préfectorale intervenue suite à enquête publique en janvier 2024 fait l'objet d'un recours contentieux de la part d'Eaux de Paris et d'une opposition de la part de riverains⁴. L'Autorité environnementale a rendu sur ce projet d'extension un avis délibéré n° MRAe APJIF-2023-019⁵ du 13 avril 2023.

La commune porte par ailleurs un projet agro-touristique (hôtel, espace bien-être, lodges...), intéressant également la commune voisine de Treuzy-Levelay, et qui a fait l'objet de l'avis n° MRAe ACIF-2024-004⁶ du 10 avril 2024.

Le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvé par délibération du conseil municipal du 9 juillet 2010. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 approuvée le 19 septembre 2018, puis de la modification de droit commun n° 2, approuvée le 14 septembre 2022. Sa révision a été prescrite par délibération du conseil municipal du 28 avril 2021. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu le

3 Inventaire numérique du mode d'occupation des sols de l'Institut Paris Région : <https://cartoviz.institutparisregion.fr/>

4 <https://www.leparisien.fr/seine-et-marne-77/leau-des-parisiens-menacee-autour-danne-hidalgo-plus-de-200-oppo-sants-aux-nouveaux-forages-petroliers-en-seine-et-marne-15-06-2024-GLEQZ67QD5ARLLIZC5ZSPPLEII.php>

5 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-04-13_nonville_forages_petroliers_avis_delibere.pdf

6 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/16042024_nonville_et_treuzy-levelay_77_projet_des_lodges_du_lunain_et_mecdp_des_plu_avis_delibere.pdf

16 février 2022 et le 6 décembre 2023 (après prise en compte de l'évolution du projet agro-touristique). Le PADD a en dernier lieu fait l'objet d'ajustements mineurs par délibération du 6 mars 2024.

La révision du PLU de Nonville a été arrêtée par délibération du conseil municipal du 3 avril 2024. Elle intègre les règles qui étaient inscrites initialement dans un projet de mise en comptabilité avec le projet agro-touristique (cf. évaluation environnementale, p. 96-98).

Le projet de PADD comprend trois axes : « Permettre un développement urbain maîtrisé, en accord avec les objectifs communaux », « Améliorer le cadre de vie actuel des Nonvillois », ainsi qu'« Augmenter l'attractivité du territoire et diversifier le développement économique ». Il fixe deux objectifs :

- une croissance démographique en vue d'atteindre environ 800 habitants à l'horizon 2030 ;
- une consommation d'espace de 3,95 ha à l'horizon 2030 (par rapport à 2014), « dont 2,78 hectares à destination d'habitat dans le village et les hameaux, et 1,17 hectares pour le projet agro-touristique ».

La prévision, à l'horizon 2030, d'une croissance démographique d'un tiers de la population de 2021 s'appuie, selon le dossier, sur l'accueil de nouvelles populations dans un nouveau programme de 28 logements locatifs (évaluation environnementale - EE, p. 26), sur un potentiel de densification de 35 logements (EE, p. 43), ainsi que sur l'accueil à demeure de salariés du projet agro-touristique (domaine de Nonville) qui s'installeraient dans la commune.

La consommation d'espaces de 2,78 ha « à destination d'habitat dans le village et les hameaux » (EE, p. 60) comprend, outre des extensions urbaines réalisées entre 2014 et 2021 (1,39 ha), une consommation d'espace à venir de 1,44 ha permettant de créer 17 logements (EE, p. 27). La croissance démographique attendue est donc induite, selon la commune, par la création de logements.

Le projet de PLU révisé introduit une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur un secteur de 0,96 hectare face au cimetière, pour un programme du bailleur Val du Loing Habitat. L'OAP précise que le schéma d'implantation est inspiré « du plan de composition présenté dans le permis de construire, et que la Commune souhaite transcrire dans son plan local d'urbanisme, avec un objectif de 28 logements » (OAP, p. 6).

Cette OAP ne fixe pas suffisamment, dans ses principes d'aménagement, les conditions permettant la prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires. Il serait pourtant utile en l'espèce, de prévoir une gestion des eaux pluviales adaptée (en fonction de la topographie), l'intégration du paysage végétal existant et des perspectives visuelles.

(1) L'Autorité environnementale recommande de conditionner, dans l'OAP, la réalisation du projet en termes de principes d'aménagement à une gestion des eaux pluviales et une intégration paysagère adaptées.

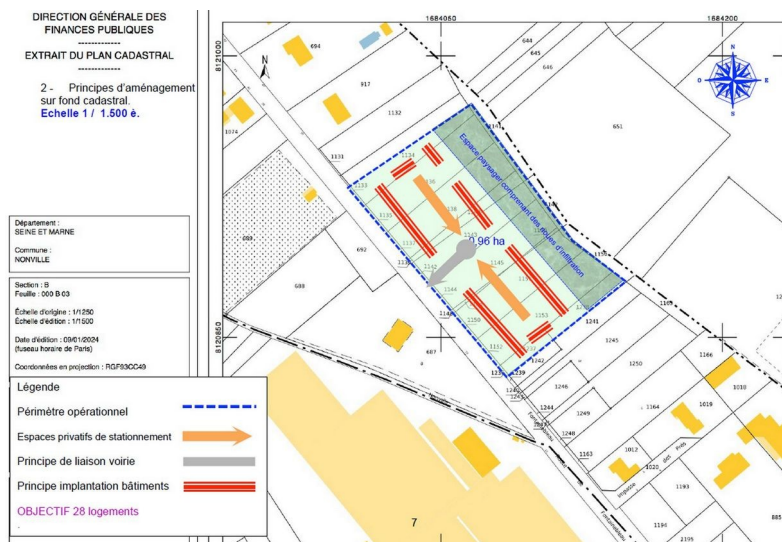


Figure 3 : Schéma des principes d'aménagement de l'OAP (route de Fontaine-bleau, face au cimetière) - OAP, p. 8



Figure 4: Source Google Earth

Le projet de PLU révisé est assorti d'un nouveau règlement écrit et graphique, divisé en zones :

- « UA » (habitat, services, activités) dont secteur « UAa » (village ancien) et « UE » (équipements) ;
- « 2AU » (urbanisation différée à un horizon postérieur à 2030 selon l'évaluation environnementale, p. 67) ;
- « A » (zone agricole), « As » (site des serres) et « Ap » (exploitation pétrolière) ;
- « N » (zone naturelle), « Na » (secteur du Moulin, château et abords), « Nb » (accueil des lodges), « Nc » (pension pour animaux), « Nj » (fonds de jardins des propriétés bâties) et « Nzh » (zones humides identifiées).

L'évaluation environnementale expose zone par zone, les principaux changements réglementaires intervenus par rapport au PLU en vigueur (EE, p. 62-70). Parmi eux, on note notamment l'introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de 60 % en secteur UAa et de 75 % en secteur UA, l'introduction d'une faculté de mutation d'usage pour les anciennes fermes (artisanat, entrepôts, logements) sous certaines conditions. La présentation n'est toutefois pas complète comme il ressort de l'analyse ci-dessous (§2.1).

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

La concertation préalable à la révision du PLU de Nonville s'est déroulée sous la forme de deux réunions publiques le 11 mars 2022 et le 22 décembre 2023, pour exposer le contexte et les objectifs du PLU et en présenter les contenus.

Le dossier transmis à l'Autorité environnementale comprend le relevé des observations des habitants à l'occasion de la première réunion. Le compte rendu de la seconde est en ligne sur le site internet de la commune⁷.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le paysage ;
- le risque d'inondation.

⁷ <https://www.nonville77.fr/nonville/fichiers/cr-nonville-22-decembre-2023.pdf>

2. L'évaluation environnementale

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

La démarche d'évaluation environnementale est restituée dans une partie dédiée du rapport de présentation. Elle comprend⁸ :

- une analyse de l'état initial de l'environnement ;
- une présentation des perspectives d'évolution de l'environnement (scénario de référence sans projet) et la comparaison des scénarios avec et sans mise en œuvre du projet de PLU révisé ;
- une justification des choix retenus compte tenu des objectifs du PADD et de l'articulation avec les documents de rang supérieur ;
- une analyse des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement, intégrant notamment une présentation de mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC) ;
- un dispositif d'indicateurs de suivi ;
- un résumé non technique.

Les changements introduits par le projet de révision du PLU ne sont pas faciles à identifier. Aucune carte d'ensemble ne permet d'appréhender les modifications envisagées et les changements sont rarement explicités dans les documents graphiques et écrits du dossier. Pour la bonne information du public, une carte et un document présentant l'ensemble des évolutions seraient nécessaires. Le résumé non technique, très succinct, n'est pas immédiatement identifiable pour le public, auquel il est pourtant destiné.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une présentation complète des changements apportés par la révision du PLU, et d'en reprendre la synthèse au sein d'un résumé non technique clair et accessible dans un fascicule séparé.

L'analyse des incidences sur l'environnement et la santé du projet de PLU et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) associées est peu structurée. Des tableaux (EE, p. 60 et 62) associent les incidences aux mesures par un système de numérotation des mesures sans les hiérarchiser par priorités.

Le dispositif de suivi de l'application du PLU contient des indicateurs quantitatifs sur les différentes thématiques traitées par le PLU, avec des objectifs définis (p. 84-86). Il devrait être renforcé par des indicateurs qualitatifs ou quantitatifs, de nature à évaluer l'efficacité dans le temps des différentes mesures ERC.

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif d'indicateurs de suivi permettant d'évaluer l'efficacité des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des incidences dans la durée.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les plans et programmes de rang supérieur doit identifier, au sein de ceux-ci, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire puis présenter comment les dispositions du PLU y répondent.

S'agissant de la justification des choix retenus pour le projet de PLU en lien avec ces documents de rang supérieur, le rapport de présentation évoque notamment la compatibilité du projet de PLU avec le schéma directeur de la région Île-de-France⁹ (Sdrif) approuvé en 2013, le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)

8 Les contenus en sont prévus par l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

9 La compatibilité du projet de PLU au Sdrif est établie en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé. La commune relève du territoire du SCoT Seine-et-Loing dont le projet a été arrêté le 3 juillet 2019 et qui n'a a priori pas donné lieu à une approbation.

approuvé en 2014 et le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (EE, p. 36-55).

L'analyse de la compatibilité du PLU révisé avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Moret Seine et Loing adopté en 2022¹⁰ ne figure pas au dossier alors que le programme d'actions doit en être traduit¹¹ dans le projet, s'agissant notamment des modalités d'atténuation du changement climatique ou d'adaptation à ses effets.

(4) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité du projet de PLU révisé avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Moret Seine et Loing adopté en 2022, en explicitant comment il en décline le programme d'actions et, si nécessaire, reprendre le contenu réglementaire du PCAET dans le projet de PLU, pour traduire au mieux ses orientations.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

■ Scénario démographique

Le PADD s'inscrit dans la perspective d'une croissance démographique importante entre 2021 et 2030. Dans sa partie « *Indicateurs de suivi de l'application du PLU* », l'évaluation environnementale décrit la dynamique correspondante à poursuivre en construction de logements : cent logements sont attendus sur la période 2014-2030 dont un point mort¹² de vingt logements et 80 logements pour de nouveaux habitants¹³ (EE, p. 84-85).

La première partie du rapport de présentation présente un graphique des évolutions de population, logements et emplois à Nonville sur la période 1968-2030 (p. 113). Il est établi sur l'hypothèse d'une population de 800 habitants en 2030 et intègre une évolution à 650 habitants en 2020, alors qu'elle est restée stable autour de 600 entre 2014 et 2021 selon l'Insee. La présentation est donc trompeuse puisque la population effectivement attestée par l'Insee en 2021 est inférieure à celle qu'elle est supposée avoir atteint dans le graphique en 2020..

10 <https://www.ccmsl.fr/vivre-a-msl/environnement/pcaet.html>. L'Autorité environnementale a émis un avis sur le projet de PCAET le 30 octobre 2021 : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021-10-21_avis-pcaet_cc_seine_moret-et-loing_delibere.pdf

11 https://www.ccmsl.fr/uploads//images/2023/documents-pcaet/04_Plan%20d'actions%20CCMSL%20apr%C3%A8s%20Avis%20Autorit%C3%A9%20Environnemental%20et%20Pr%C3%A9fet%20de%20r%C3%A9gion.pdf

12 Le point mort correspond au nombre de logements nécessaires au maintien de la stabilité démographique compte tenu du desserrement des ménages.

13 80 logements multipliés par un taux d'occupation attendu, selon le dossier, à 2,5 logements par ménage, ce qui correspond à la taille des ménages dans la commune et conduirait à une croissance de population de +199 habitants.

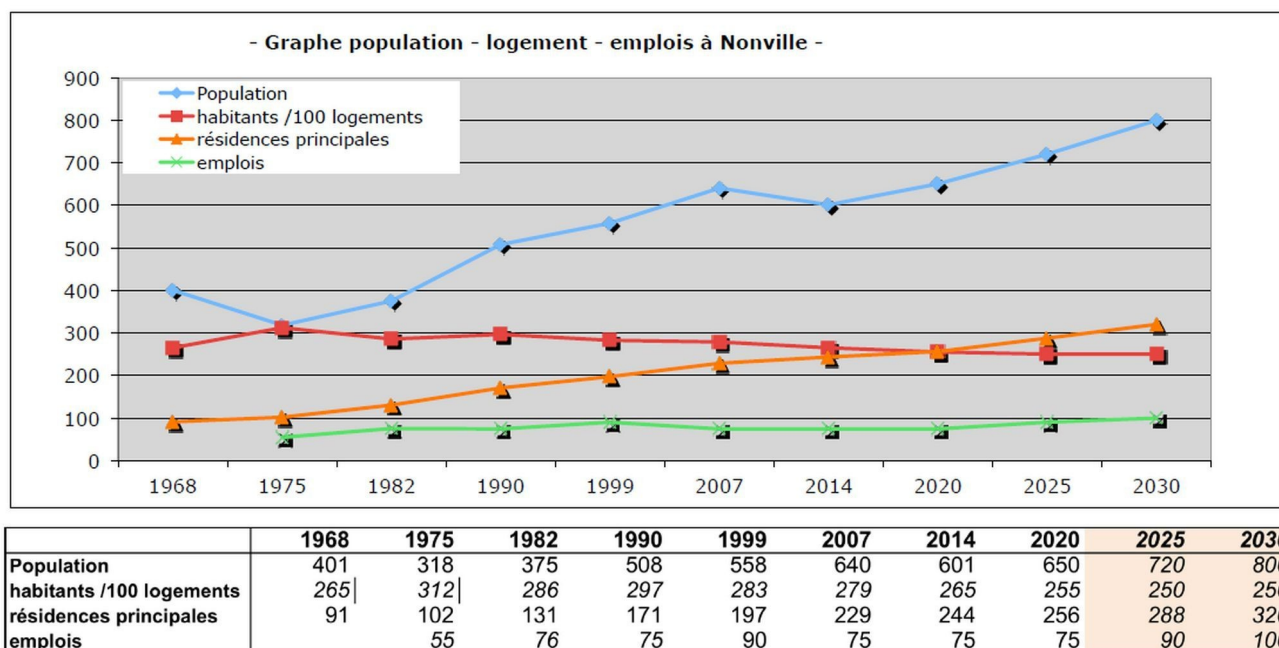


Figure 5 : Établi sur l'hypothèse d'une population de 800 habitants en 2030, ce graphique du rapport de présentation (p. 113) intègre une évolution à 650 habitants dès 2020, alors que la population avait stagné à environ 600 habitants entre 2014 et 2021 selon l'Insee. La présentation est donc trompeuse.

Pour parvenir à une croissance de 200 habitants supplémentaires entre 2021 et 2030, il faudrait envisager un rythme d'accroissement annuel d'environ +3,23 % (+33,11 % en neuf ans). Ce rythme très élevé est en rupture manifeste avec les évolutions constatées et la stabilité, voire avec le relatif déclin démographique observé ces dernières années : Nonville comptait 622 habitants en 2010 et 601 habitants en 2014 et en 2021. Or, un objectif démographique surévalué entraîne des conséquences notamment en termes de consommation d'espace.

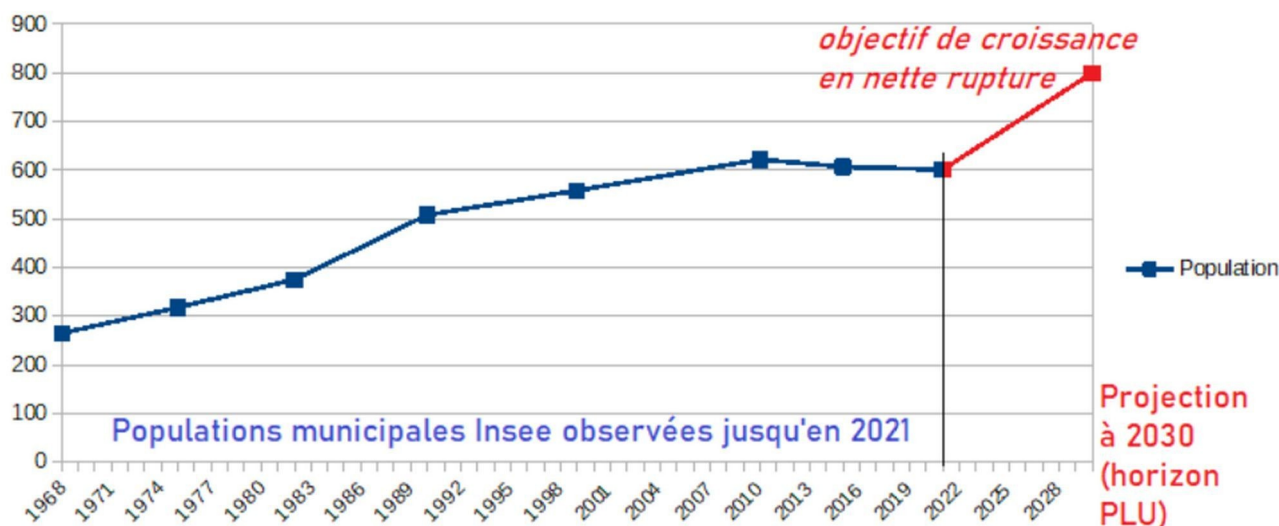


Figure 6 : Ce graphique (source : MRAe, sur données Insee) montre la rupture dans l'évolution démographique postulée par le PLU entre une population municipale de 601 habitants en 2021 et l'objectif de 800 habitants à l'horizon 2030, par rapport aux tendances démographiques passées

L'Autorité environnementale considère que cet objectif doit être reconsidéré pour éviter qu'il n'entraîne une consommation d'espace inutile. L'évaluation du besoin de nouveaux logements devrait en découler.

(5) 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.

■ **Justification des choix retenus et solutions alternatives**

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que des raisons qui justifient ces choix au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU. La comparaison des incidences environnementales potentielles de ces solutions permet d'éclairer les choix réalisés.

Or, l'évaluation environnementale du projet de PLU expose la manière dont les objectifs communaux ont été déclinés dans celui-ci, mais ne présente pas les autres scénarios envisagés, contrairement aux exigences réglementaires précitées.

(6) L'Autorité environnementale recommande de présenter l'examen comparé de solutions de substitution raisonnables au choix de projet retenu 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 d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Selon l'évaluation environnementale, la consommation d'espace induite par le projet de PLU de Nonville correspond au plafond de consommation d'espace autorisé par le Sdrif, c'est-à-dire 3,95 ha, soit 5 % des 79 ha d'espace urbanisé de référence en 2014 (EE, p. 42-43).

Cette consommation de 3,95 ha correspond, selon le dossier à :

- 1,39 ha consommés au cours de la période 2014-2021 (sans augmentation de population) ;
- 1,44 ha pour la période 2021-2030 ;
- 2,13 ha liés au projet agro-touristique (lodges)
- le total ainsi consommé étant diminué de 0,9 ha correspondant à la renaturation d'un ancien parc de stationnement automobile.

La consommation d'espaces dans les zones « UA » et « UE » hors projet agro-touristique est détaillée au sein de l'évaluation environnementale (p. 45 et 60).

En incluant le projet agro-touristique, cette consommation d'espaces globale représente 4,96 ha (1,39 + 1,44 + 2,13 ha), excédant ainsi le maximum autorisé par le Sdrif (3,95 ha). C'est la raison pour laquelle le projet prévoit une action de renaturation d'un ancien parc de stationnement (EE, p. 42). Selon l'Autorité environnementale, le rapport de présentation ne démontre pas que les 0,90 ha de surfaces artificialisées¹⁴ en tant que parc de stationnement seront effectivement renaturées selon des critères précis de restauration écologique, permettant de garantir la fonctionnalité des écosystèmes résultant de la renaturation (pleine terre, sols vivants) afin qu'il n'en résulte pas une perte nette de biodiversité.

¹⁴ La loi Climat et résilience de 2021 définit l'artificialisation des sols 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. » (article 192)

(7) L'Autorité environnementale recommande de démontrer que la renaturation des surfaces de parc de stationnement aujourd'hui artificialisées garantira la fonctionnalité des écosystèmes naturels recréés.

Selon l'évaluation environnementale, le potentiel de création de logements en densification équivaut à 35 logements (70 logements « avec un abattement de 50 %, pour tenir compte de la réalité de la rétention foncière ») (EE, p. 28), alors que 41 logements ont été réalisés en extension sur 1,39 ha au cours de la période 2014-2021, 17 logements étant prévus en extension sur 1,44 ha, soit au total 93 résidences principales (35+41+17), inscrit dans le tableau de l'évaluation environnementale (p. 85). En outre, la commune compte 24 logements vacants, soit 8,2 % de son parc, un taux supérieur à celui du département de Seine-et-Marne établi à 6,7 %, mais la mobilisation potentielle des logements vacants n'est pas prise en compte.

La révision de l'objectif démographique conduirait à des besoins de construction de logements pouvant le cas échéant être satisfaits en densification et par la lutte contre la vacance ainsi qu'en intégrant la consommation déjà intervenue entre 2014 et 2021 permettant l'accueil de près de 150 nouveaux habitants.

(8) L'Autorité environnementale recommande de se fonder sur l'hypothèse de réalisation de logements exclusivement en densification au fur et à mesure des besoins et de recycler en priorité les logements vacants.

3.2. Milieux naturels et biodiversité

■ Protection du site Natura 2000



Figure 7 : Carte du site Natura 2000 des "Rivières du Loing et du Lunain" sur le territoire communal de Nonville (géoportail.gouv.fr)

Nonville comporte un site Natura 2000¹⁵, la zone spéciale de conservation (ZSC) « FR1102005 - Rivières du Loing et du Lunain »¹⁶. Il peut notamment être menacé par l'artificialisation des berges (source : site internet de l'Inventaire national du patrimoine naturel - INPN).

Le rapport de présentation fournit une évaluation des incidences Natura 2000¹⁷ qui présente des lacunes (p. 74-83).

Il manque une description des impacts potentiels du projet sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire qui ont valu au site sa désignation Natura 2000. Les données sont extraites d'un document d'objectifs (Docob) ancien. L'évaluation n'est pas conclusive sur son absence d'impact sur les objectifs de conservation définis au Docob.

La formulation des interdictions et des conditions d'autorisation ne garantit pas la conservation des habitats et des espèces qui ont valu la désignation du site. Des prescriptions explicites indiquant les travaux interdits ou nécessitant des adaptations en zone Natura 2000 devraient être ajoutées.

Le projet de PLU révisé prévoit un changement de zone naturelle « N » en zone agricole « A », pour de nombreuses parcelles situées en site Natura 2000, par rapport au zonage du

15 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

16 <https://inpn.mnhn.fr/site/natura2000/FR1102005>

PLU de 2010, ces parcelles étant parallèlement identifiées comme zones humides dans le plan de zonage. Le site Natura 2000 est ainsi recouvert, pour partie, par un zonage « N » et « zone humide » d'une part, et par un zonage « A » et « zone humide » d'autre part.

Le règlement interdit, dans les zones humides identifiées au plan de zonage de la zone « N », les « travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides », ainsi que l'« occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics » (p. 54-55). Mais il existe en zone « A » un principe d'exception de l'interdiction par « accord des autorités gestionnaires de la conservation des zones humides et de la zone Natura 2000 » (règlement, p. 43), sans qu'il soit possible d'identifier clairement ce qui pourrait relever d'un accord des autorités gestionnaires pour s'opposer au principe d'interdiction des travaux.

En outre, le classement en zone « A » permet, y compris dans les zones humides identifiées dans le plan de zonage, et contrairement au classement en zone « N », l'implantation de silos agricoles, susceptible de porter atteinte aux habitats et espèces présentes sur le site, notamment les prairies maigres de fauche, habitat d'intérêt communautaire (règlement, p. 44). Pour l'Autorité environnementale, il conviendrait de prévoir une application plus stricte et étendue à l'ensemble des zones humides avérées ou potentiellement présentes du principe général de protection de ces dernières, en assortissant les dérogations éventuelles de conditions plus contraignantes.

(9) L'Autorité environnementale recommande de :

- reprendre la description des incidences du projet de PLU révisé sur le site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain », le cas échéant en actualisant les données ;
- prévoir des modalités permettant de garantir plus strictement la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire du site, ainsi que les zones humides avérées ou présumées, le cas échéant en encadrant avec précision et selon des conditions contraignantes les dérogations éventuelles au principe d'interdiction de travaux susceptibles de les compromettre.

■ Autres espaces protégés et trame verte et bleue

Ainsi que le précise l'évaluation environnementale (p. 8), Nonville interfère avec trois espaces naturels inventoriés en raison de leur caractère remarquable en tant que zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)¹⁸ et avec la réserve de biosphère Fontainebleau et Gâtinais¹⁹ (EE, p. 8).

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) identifie également des espaces naturels et des continuités de la trame verte et bleue régionale, en les assortissant d'objectifs de préservation et de restauration.

Selon le référentiel du SRCE²⁰, 20,9 % du territoire de Nonville, soit 243,2 ha, sont identifiés comme réservoirs de biodiversité. Le territoire est également concerné par plusieurs continuités écologiques, à préserver ou à restaurer. Une carte de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune est présentée par l'évaluation environnementale sans explication de la méthodologie associée à sa réalisation (EE, p. 52). Les réservoirs de biodiversité ne correspondent pas aux périmètres du SRCE, sans que cet écart soit justifié.

17 Exigé par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme et l'article L. 414-4 du code de l'environnement

18 L'inventaire des Znieff a 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 I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. Nonville comporte deux Znieff de type 1 (« Vallée du Lunain entre Nonville et Nanteau-sur-Lunain » et « Lisière du bois de Culan à Nonville ») ainsi qu'une Znieff de type 2 (« Vallée du Lunain entre Episy et Loretz-le-Bocage »).

19 <https://biosphere-fontainebleau-gatinais.fr/>

20 <https://refsrce.arb-idf.fr/stats?id=77340>

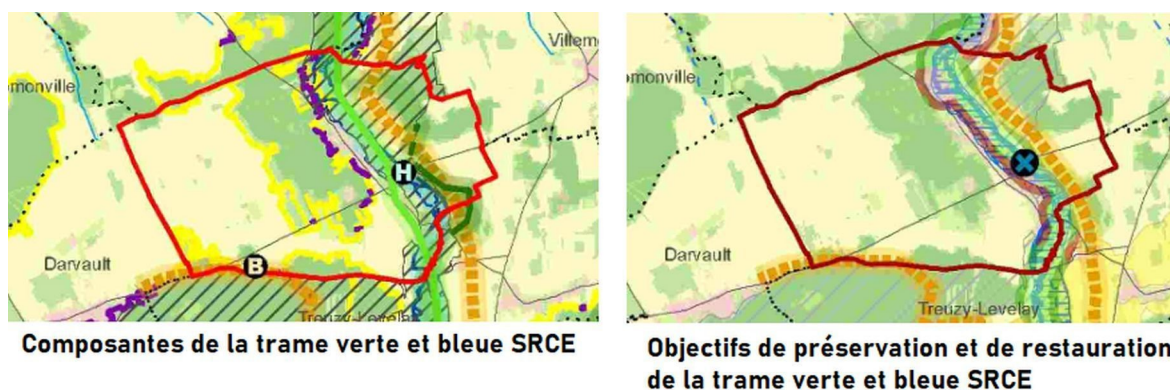


Figure 8 : Extraits des cartes de composantes (à gauche) et d'objectifs de préservation et de restauration (à droite) de la trame verte et bleue selon le SRCE. Leur légende et résumé statistique est consultable sur : <https://refsrce.arb-idf.fr/stats?id=77340>

L'Autorité environnementale rappelle que 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 » a renforcé l'intégration de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme en introduisant dans le code de l'urbanisme l'article L. 151-6-2 prévoyant que « les OAP définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ». Or, le projet de révision du PLU de Nonville n'intègre pas d'OAP relatives à la prise en compte des objectifs de la trame verte et bleue (TVB) et des continuités écologiques à l'échelle du territoire communal, notamment par le biais d'une OAP thématique.

(10) L'Autorité environnementale recommande de mettre en évidence la déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire communal, en garantissant sa fonctionnalité à long terme, par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) adaptées, conformément à l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme.

■ Zones humides.

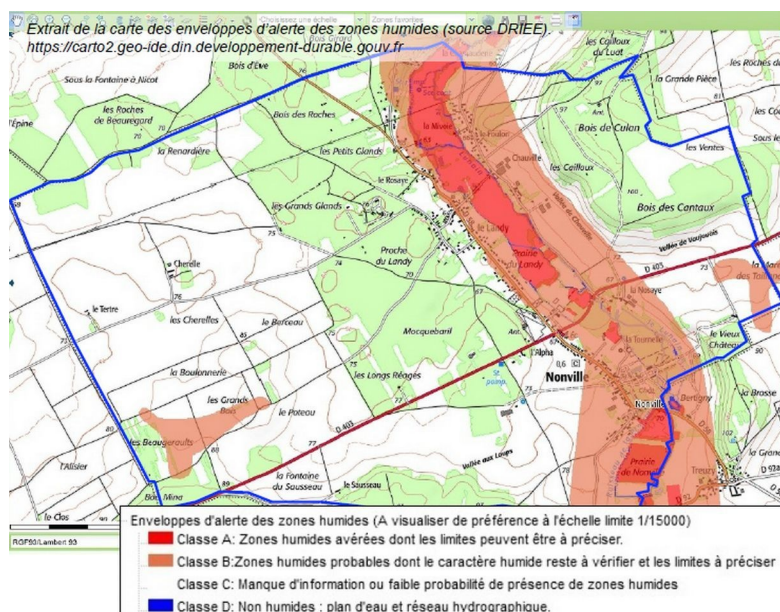


Figure 9 : Extrait de la carte des enveloppes d'alerte des zones humides (source Driat, évaluation environnementale, p. 36)

humides avérées. Bien que le règlement impose cette vérification préalablement à la réalisation de tout projet,

Selon l'évaluation environnementale (p. 36), le territoire est concerné par une probabilité de zones humides, puisqu'il interfère avec les enveloppes d'alerte des zones humides de classe A (avérées) et de classe B (probables) cartographiées par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (Driat) Île-de-France.

Si les zones humides avérées de classe A sont identifiées au plan de zonage et bénéficient d'un règlement adapté, restreignant les usages du sol susceptibles d'y porter atteinte, plusieurs sites d'urbanisation, en densification ou en extension, et notamment le site visé par l'OAP, concernent des zones humides probables dont il convient de vérifier avant toute ouverture à l'urbanisation si elles ne constituent pas des zones

l'évaluation environnementale ne précise pas si le site d'OAP destiné à un programme de logements a fait l'objet d'une étude de détermination permettant d'exclure qu'il s'agisse d'une zone humide.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser, dans les secteurs ouverts à l'urbanisation situés dans des zones humides potentielles, des inventaires permettant de confirmer ou non la présence de zones humides ;
- délimiter ces zones et en définir le mode d'alimentation, afin d'évaluer le cas échéant les impacts des projets autorisés et de définir en conséquence les mesures permettant d'en garantir la préservation.

3.3. Paysage

L'analyse de l'état initial du paysage est insuffisante (EE, p. 15-17). L'atlas des paysages de Seine-et-Marne révèle la valeur pittoresque de la vallée du Lunain²¹. Dans cette commune qui voit se développer un projet touristique d'importance, l'analyse fine du paysage serait nécessaire pour mieux encadrer le projet communal à cet égard : aspects paysagers considérés comme emblématiques, points de vue sur la vallée, petit patrimoine, etc.



Figure 10: Représentation du projet agro-touristique (source : RP p. 17)

Or, l'évaluation environnementale en fait un commentaire très général qui n'est pas à la hauteur du traitement des enjeux paysagers à l'échelle du territoire communal : « La révision du PLU ne va pas substantiellement changer la perception paysagère du site depuis les voies publiques. Le paysage intérieur de la propriété concernée par le projet agritouristique (Moulin et Château) sera en revanche impacté » (EE, p. 26).

Le plan de zonage se limite à entériner une densification le long de l'axe routier, déjà en cours, qui va continuer de fermer les rares vues vers la vallée depuis l'espace public. En outre, le zonage n'affirme pas l'inconstructibilité de la zone agricole en fond de vallée (correspondant au site Natura 2000).

Le site de l'OAP correspond à l'un des rares espaces libres le long de la route de Fontainebleau (RD58) côté est, c'est-à-dire du côté de la vallée. Par conséquent, il s'agit d'un espace stratégique pour la qualité paysagère de la

21 L'atlas des paysages de Seine-et-Marne est consultable sur le site du CAUE77 : <https://www.caue77.fr/paysage/atlas-des-paysages-de-seine-et-marne>. En page 277, s'agissant de Nonville, il décrit : « En fond de vallée, les prairies constituent un des motifs les plus pittoresques du paysage, surtout si elles sont cadrées par des masses de bois. » (propos repris dans le corps du rapport de présentation, p. 94)

commune. Or, l'OAP se borne à reprendre le projet d'aménagement d'un bailleur social disposant déjà d'un permis de construire. L'importance d'une « *grande qualité d'intégration urbaine et paysagère* » est mentionnée (OAP, p. 4) mais sans que les modalités en soient précisées. Il conviendrait de revoir l'OAP en conditionnant l'aménagement à la sauvegarde des perspectives visuelles intéressantes sur la vallée.

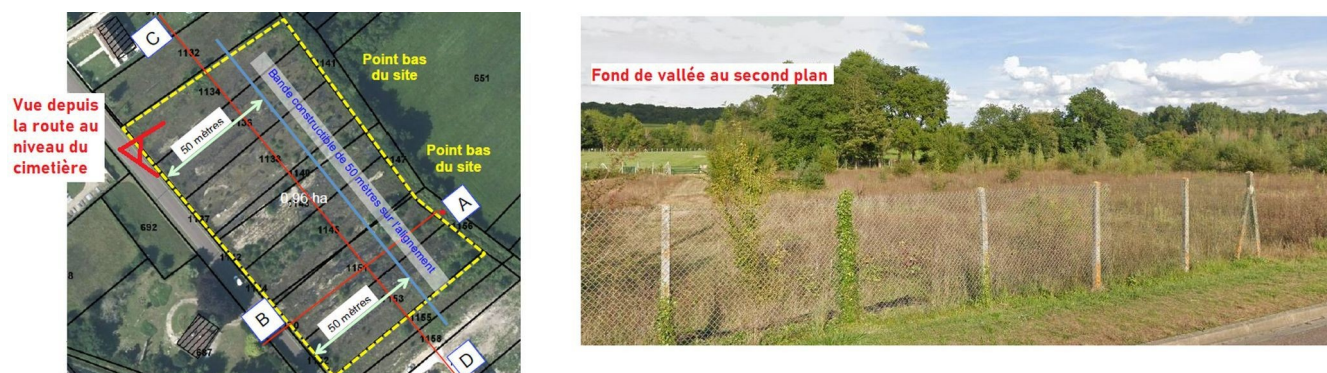


Figure 11 : Site de l'OAP : Perspective visuelle du fond de vallée depuis la route au niveau du cimetière (Source : OAP p. 7 pour l'image de gauche, Google street view pour celle de droite, retravaillée par la MRAe)

L'évaluation environnementale mentionne une mesure d'évitement « E5 » concernant les paysages caractéristiques du territoire : « Afin d'éviter de porter atteinte aux paysages caractéristiques du site, le parti d'aménagement retenu dispose des principes suivants : la protection des perspectives existantes, aucune construction ne devant obérer les axes principaux, dont le château forme le point d'orgue ; la valorisation des espaces paysagers ; la préservation du patrimoine bâti, par la restauration et transformation des bâtiments existants ; le développement des surfaces agricoles de maraîchages, notamment à proximité du château (création du potager du château) comme le long du vallon (création du potager du vallon) » (EE, p. 72). Cette mesure n'est toutefois pas traduite dans le PLU : le projet ne définit pas graphiquement les perspectives visuelles existantes à maintenir, notamment sur le château. Il ne met pas non plus en application l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme qui prévoit que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

(12) L'Autorité environnementale recommande de :

- approfondir l'analyse de l'état initial des paysages ;
- développer l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU sur les paysages ;
- traduire réglementairement les mesures visant à leur préservation, tant à travers le zonage (prescriptions graphiques), que par le règlement écrit, et à travers l'OAP dont la situation permet d'offrir des perspectives visuelles sur la vallée.

Par ailleurs, le paysage urbain de Nonville se caractérise par un parcellaire en lanière, qui se développe perpendiculairement à la route de Fontainebleau (principe d'un « village-rue »). Or, l'OAP ne s'appuie pas sur cette géométrie parcellaire et prévoit, à l'inverse, un bâti linéaire continu, parallèle à la route (voir [Figure 3](#)).

(13) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer les principes d'organisation spatiale de l'OAP, afin de préserver et valoriser le paysage urbain et les vues induits par le parcellaire en lanière pré-existant.

3.4. Risque d'inondation

Selon l'évaluation environnementale, la révision du PLU concerne en partie des secteurs inondables par remontée de nappe ou par débordement du Lunain. Le dossier explique notamment que « l'édification sur pilotis des constructions projetées [dans le projet agro-touristique] va permettre de pallier ce risque » (EE, p. 28).

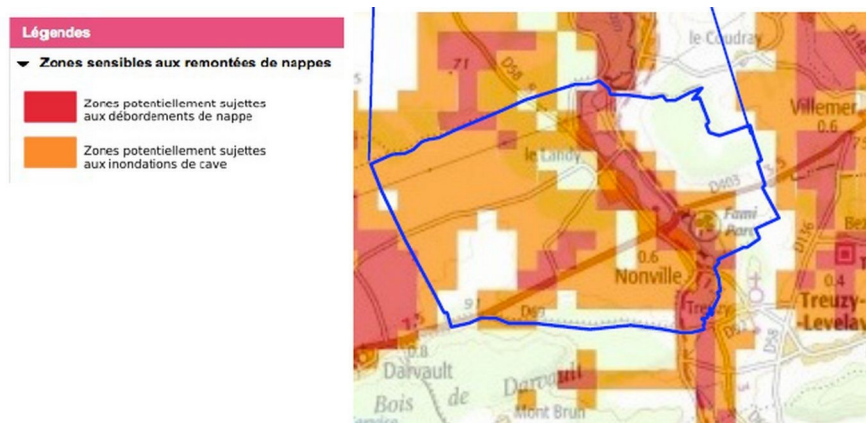


Figure 12: Extrait de la carte des zones à risque de remontées de nappe selon géorisques, en annexe V du règlement (p. 93)

L'Autorité environnementale remarque que le renvoi à la carte en annexe n'est pas effectué dans le corps du règlement et que l'échelle de représentation de la carte ne permet pas une application précise de la règle.

(14) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser graphiquement les zones visées par l'interdiction de réalisation de sous-sols, sauf à prévoir un cuvelage étanche ;
- faire référence dans le règlement à la cartographie produite pour garantir la prise en compte de l'enjeu de risque d'inondation par remontée de nappe.

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 Nonville 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

Il est rappelé au maire de Nonville 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 juillet 2024

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, présidente par intérim,
Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Jean SOUVIRON.

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de conditionner, dans l'OAP, la réalisation du projet en termes de principes d'aménagement à une gestion des eaux pluviales et une intégration paysagère adaptées.....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une présentation complète des changements apportés par la révision du PLU, et d'en reprendre la synthèse au sein d'un résumé non technique clair et accessible dans un fascicule séparé.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif d'indicateurs de suivi permettant d'évaluer l'efficacité des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des incidences dans la durée.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité du projet de PLU révisé avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Moret Seine et Loing adopté en 2022, en explicitant comment il en décline le programme d'actions et, si nécessaire, reprendre le contenu réglementaire du PCAET dans le projet de PLU, pour traduire au mieux ses orientations.....11
- (5) 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.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande de présenter l'examen comparé de solutions de substitution raisonnables au choix de projet retenu au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.....13
- (7) L'Autorité environnementale recommande de démontrer que la renaturation des surfaces de parc de stationnement aujourd'hui artificialisées garantira la fonctionnalité des écosystèmes naturels recréés.....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande de se fonder sur l'hypothèse de réalisation de logements exclusivement en densification au fur et à mesure des besoins et de recycler en priorité les logements vacants.....14
- (9) L'Autorité environnementale recommande de : - reprendre la description des incidences du projet de PLU révisé sur le site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain », le cas échéant en actualisant les données ; - prévoir des modalités permettant de garantir plus strictement la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire du site, ainsi que les zones humides avérées ou présumées, le cas échéant en encadrant avec précision et selon des conditions contraignantes les dérogations éventuelles au principe d'interdiction de travaux susceptibles de les compromettre....15
- (10) L'Autorité environnementale recommande de mettre en évidence la déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire communal, en garantissant sa fonctionnalité à long terme, par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) adaptées, conformément à l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme.....16

- (11) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser, dans les secteurs ouverts à l'urbanisation situés dans des zones humides potentielles, des inventaires permettant de confirmer ou non la présence de zones humides ; - délimiter ces zones et en définir le mode d'alimentation, afin d'évaluer le cas échéant les impacts des projets autorisés et de définir en conséquence les mesures permettant d'en garantir la préservation.....17
- (12) L'Autorité environnementale recommande de : - approfondir l'analyse de l'état initial des paysages ; - développer l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU sur les paysages ; - traduire réglementairement les mesures visant à leur préservation, tant à travers le zonage (prescriptions graphiques), que par le règlement écrit, et à travers l'OAP dont la situation permet d'offrir des perspectives visuelles sur la vallée.....18
- (13) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer les principes d'organisation spatiale de l'OAP, afin de préserver et valoriser le paysage urbain et les vues induits par le parcellaire en lanière préexistant.....18
- (14) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser graphiquement les zones visées par l'interdiction de réalisation de sous-sols, sauf à prévoir un cuvelage étanche ; - faire référence dans le règlement à la cartographie produite pour garantir la prise en compte de l'enjeu de risque d'inondation par remontée de nappe.....19