

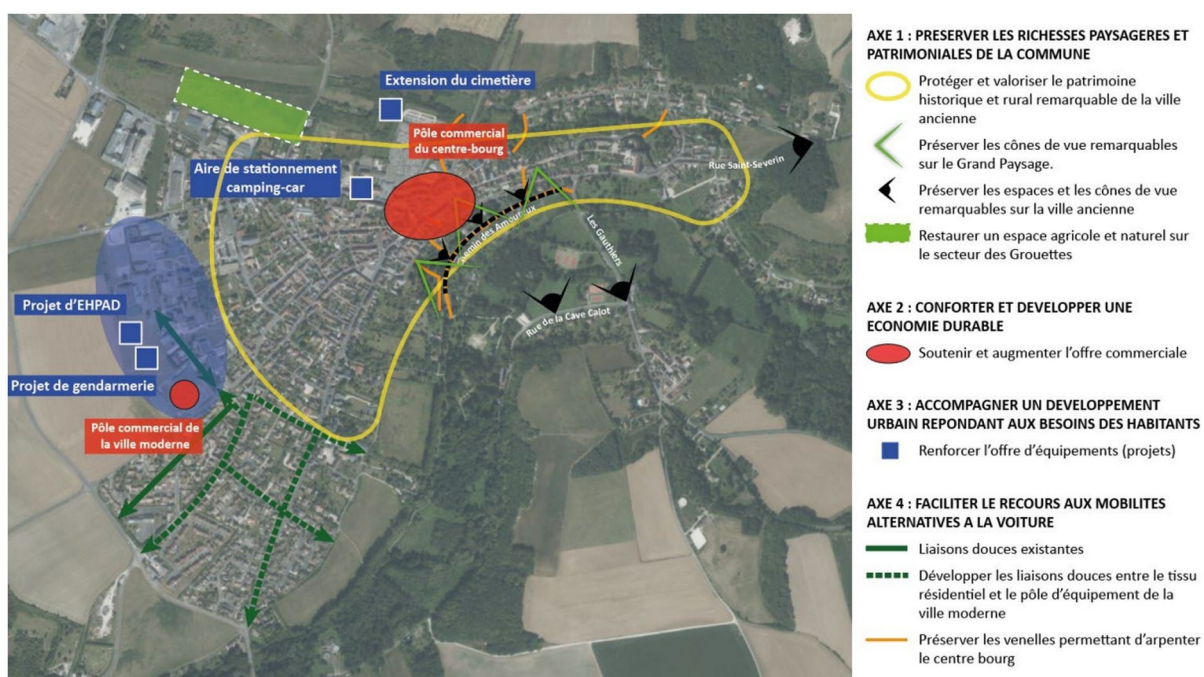


Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

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

**N°MRAe APPIF-2025-075
du 16/07/2025**

Figure 1:



Carte de synthèse du PADD - Source : PADD, p. 18

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Château-Landon (77), porté par la commune dans le cadre de sa révision, et son rapport de présentation, daté du 08 avril 2025, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette révision du PLU vise notamment un objectif démographique de 3 300 habitants (la commune comptait 3085 habitants en 2021) se traduisant par la production de 135 logements d'ici 2035, ainsi qu'une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 13 hectares, se décomposant en 5,5 hectares d'extensions résidentielles et 8,8 hectares d'extensions destinées à des activités économiques.

Le projet de PLU comprend une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Trame verte et bleue » et une OAP sectorielle dénommée « Équipements », sur une emprise de 3,4 hectares ayant vocation à accueillir une gendarmerie comprenant 14 logements, des équipements sportifs et un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad).

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

- la consommation d'espaces et l'artificialisation de sols ;
- la biodiversité et la préservation du patrimoine naturel.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- renforcer la qualité générale de l'évaluation environnementale en complétant l'analyse de l'état initial et des incidences potentielles du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine et en définissant des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser (ERC) ces incidences ;
- renforcer les justifications des choix retenus en matière production de logements et d'extension urbaine des zones d'activités, au regard de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols et d'une analyse du potentiel de densification et de la mobilisation des logements vacants ;
- présenter l'inventaire des zones d'activités économiques établi par l'intercommunalité afin de démontrer l'absence de solutions alternatives à l'échelle intercommunale pour répondre aux besoins de développement économique identifiés.

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, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire de Château-Landon 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 du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU.....	9
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	10
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.....	14
3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols.....	14
3.2. Les milieux naturels et la biodiversité.....	16
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	17
ANNEXE.....	19
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	20

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 Château-Landon (Seine-et-Marne) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de sa révision.

Le plan local d'urbanisme de la commune de Château-Landon 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 16 avril 2025. 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 28 mai 2025 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 16 juillet 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Château-Landon à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe SCHMIT, coordinateur, 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

CCGVL	Communauté de communes Gâtinais Val de Loing
Ehpad	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Stecal	Secteur de taille et de capacité limitées
ZAE	Zone d'activités économiques
Zan	Zéro artificialisation nette
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte du projet de plan local d'urbanisme

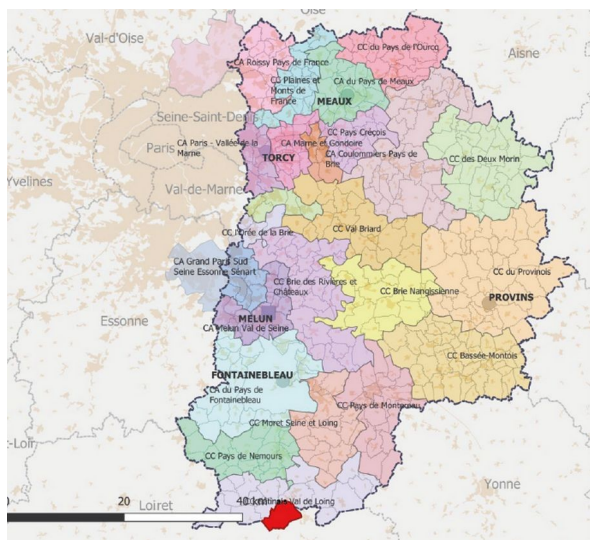


Figure 3 : Situation géographique de Château-Landon



Figure 2 : vue aérienne de la commune (source : RP, pièce 1.1., p.5)

Située dans le département de Seine-et-Marne, à environ 90 kilomètres (km) au sud de Paris et à 46 km de Melun, la commune de Château-Landon s'étend sur une superficie de 29,35 km² et comptait 3 085 habitants en 2021. Elle fait partie de la communauté de communes Gâtinais-Val de Loing, qui regroupe 20 communes et comptait 18 422 habitants en 2021.

Le territoire, traversé par trois cours d'eau (le Loing à l'est, et le Fusain au sud, qui se divise avec le Ru de Saint-Jean), est occupé selon le mode d'occupation des sols (Mos) 2021³ à 71 % par des espaces agricoles, à 14 % par des boisements, à 5 % par d'autres espaces naturels et à 10 % par des espaces artificialisés. La commune compte deux sites Natura 2000 : les zones spéciales de conservation FR 1102005 « Rivières du Loing et du Lunain » et FR 1102009 « Sites à chiroptères de Darvault, Mocpoix et Saint-Nicolas ».

1.2. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

La révision du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 6 avril 2021.

Un premier projet de révision avait été arrêté par délibération du conseil municipal du 20 décembre 2023 et avait fait l'objet d'un avis de la MRAe⁴. Le préfet de Seine-et-Marne a rendu un avis défavorable sur ce projet de PLU, par courrier du 21 mai 2024, au motif de « l'incompatibilité des objectifs de programmation foncière et de possibilité d'extension économique avec l'enveloppe allouée par le SCoT qui est dépassée de 4ha » et sur la préservation des espaces naturels et agricoles. Par délibération du 17/09/2024, il y a eu un retrait de la délibération d'arrêt de la révision du PLU.

Le projet de PLU sur lequel porte le présent avis a été arrêté le 08 avril 2025.

3 Le Mos est un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France

4 [Avis n°MRAE APPIF-2024-041 du 10 avril 2024.](#)

■ Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

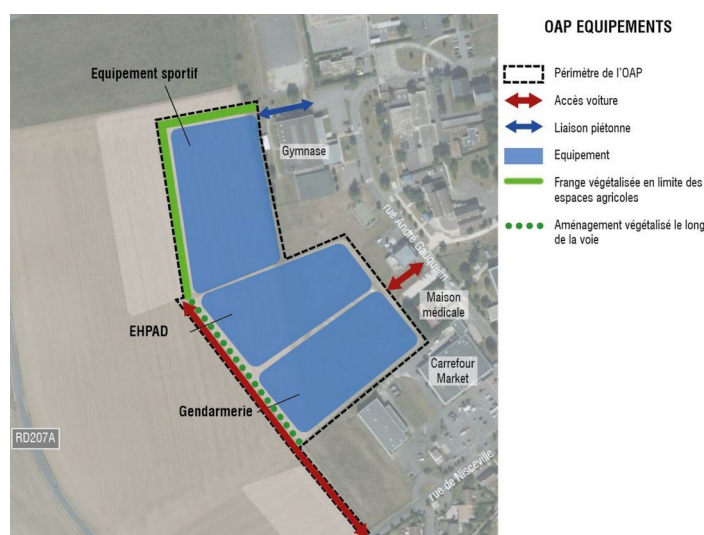
Le projet d'aménagement et de développement durables du projet de PLU s'articule autour de cinq grands axes :

- « préserver les richesses paysagères et patrimoniales de la commune (axe 1) ;
- conforter et développer une économie durable (axe 2) ;
- accompagner un développement urbain répondant aux besoins des habitants (axe 3) ;
- faciliter le recours aux mobilités alternatives à la voiture (axe 4) ;
- améliorer les performances et la qualité environnementale des réseaux (axe 5) ».

■ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Ces grands axes sont notamment déclinés à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- une OAP thématique trame verte et bleue qui a pour objectif de « renforcer la connaissance de la biodiversité sur le territoire communal et d'édicter des principes de sa préservation, de sa valorisation et de son développement en amont des autorisations d'urbanisme » (OAP, p.8)
- une OAP sectorielle « Équipements » :



Le secteur de l'OAP Équipements se situe à l'ouest du bourg, dans la continuité d'équipements sportifs et scolaires et du supermarché Carrefour.

Sur un terrain d'une superficie de près de 3,4 ha, actuellement occupé par des terres agricoles, l'OAP a vocation à accueillir trois nouveaux équipements : une gendarmerie, accompagnée de 14 logements ; un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), composé de 42 chambres ; un équipement sportif de plein air.

Des équipements de desserte seront aussi créés (nouvelle voie, places de stationnement), ainsi que des espaces végétalisés de pleine terre.

Figure 4 : OAP « Équipements » (pièce « OAP », p.6)

■ Règlement

Le règlement du PLU révisé définit les zones suivantes :

- les zones urbaines correspondent aux espaces urbanisés à dominante résidentielle, s'agissant des zones UA (partie ancienne du bourg), UB (extensions de la « ville ancienne » à l'ouest et au nord) et UC (hameaux), aux zones d'activités s'agissant de la zone UX et aux infrastructures autoroutières s'agissant de la zone UR ;
- une zone à urbaniser (zone AU) pour accueillir une partie des équipements de l'OAP précité ;
- la zone agricole A correspond aux secteurs « à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (RP, pièce 1.3., p.17) ;
- la zone naturelle N correspond aux espaces naturels et forestiers, qui comprend six sous-secteurs, notamment un secteur Npv correspondant à un projet de centrale photovoltaïque au sol sur une ancienne décharge, un secteur Nz correspondant aux abords du Canal de Loing, ou encore un secteur Nzh correspondant à la zone naturelle concernée par des zones humides avérées identifiées par la DRIEAT. Elle comprend

aussi un secteur de taille et de capacité limitées (Stecal) pour le comblement d'une dent creuse dans le hameau des Gauthiers.

Le règlement prévoit par ailleurs des évolutions de zonage par rapport au PLU en vigueur, notamment :

- un déclassement de plusieurs zones N en zones A, notamment pour plusieurs secteurs localisés le long du Fusain, pour développer des projets de réintroduction de vignes sur le territoire ;
- l'ajout d'un Stecal (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) pour le comblement d'une dent creuse dans le hameau des Gauthiers en zone N.

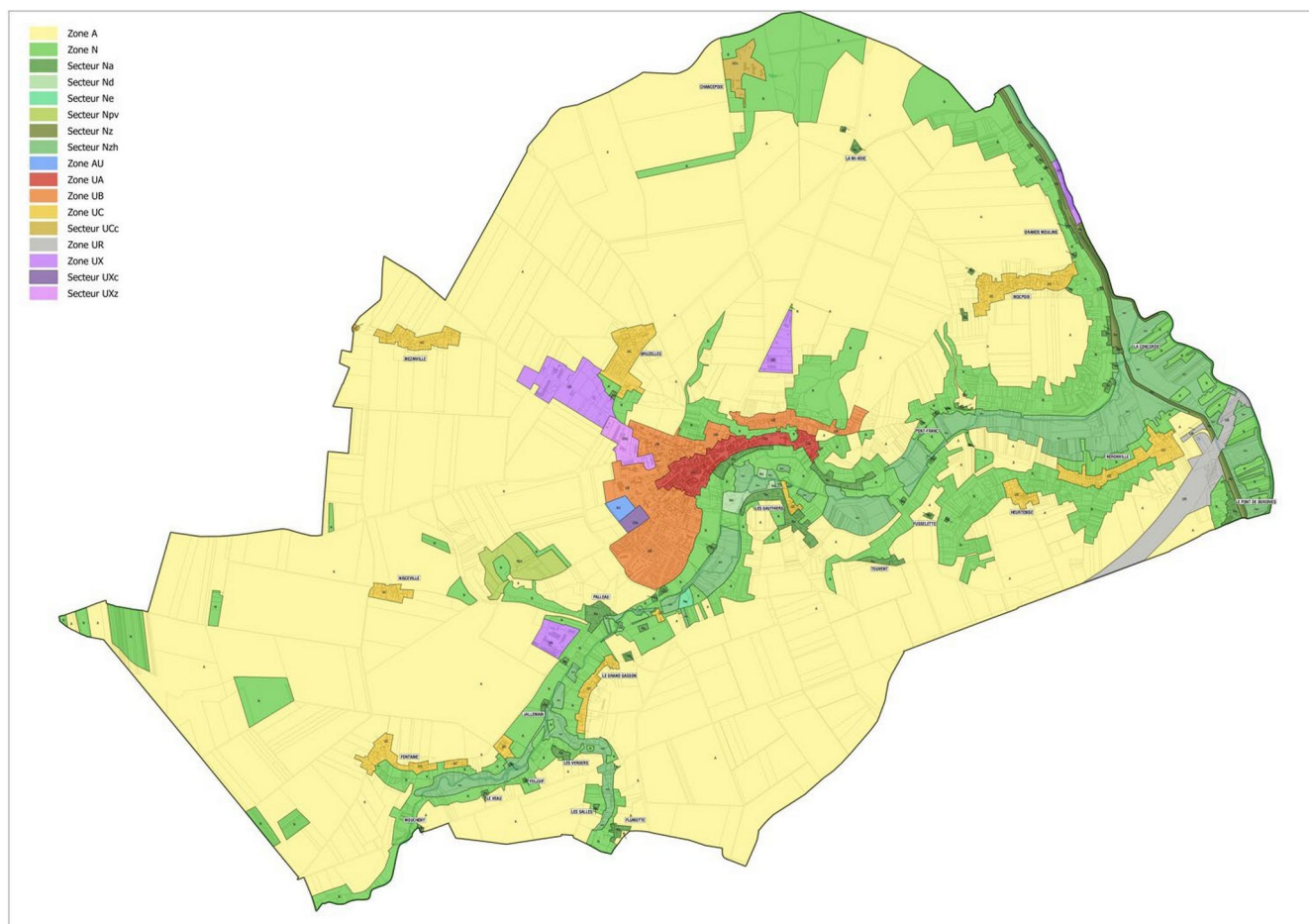


Figure 5: Plan de zonage du projet de PLU révisé de Château-Landon (source : RP, pièce 1.3., p.18)
Le Stecal n'est pas représenté sur la carte

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

Les modalités d'association du public retenues en amont du projet de révision du PLU ont été définies par la délibération du conseil municipal du 17/09/2024 précitée. Une concertation a été engagée avec les habitants au cours de la révision du PLU grâce à différents outils : affichage en mairie, bulletin municipal, panneaux de concertation. Deux réunions publiques ont eu lieu pour informer la population de l'état d'avancement de la procédure de révision du PLU. Le bilan de la concertation est présent dans le dossier.

Néanmoins, aucune nouvelle concertation n'a eu lieu sur le nouveau projet de révision.

1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

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

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols ;
- la biodiversité.

2. L'évaluation environnementale

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

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable ainsi qu'au public de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure. Celle-ci est restituée dans le rapport de présentation.

Le rapport de présentation présente certaines faiblesses concernant :

- l'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment s'agissant de la caractérisation des milieux naturels et de la biodiversité (absence d'étude des habitats, de la faune et de la flore), et de la caractérisation de la qualité environnementale des sols ;
- la description des autres projets opérationnels permis par le PLU en dehors de l'OAP (extension du cimetière, installation d'une centrale photovoltaïque au sol en zone N ;
- l'application de la séquence éviter, réduire, compenser, notamment en ce qui concerne les incidences liées à l'artificialisation des sols et à la biodiversité.

(1) L'Autorité environnementale recommande de renforcer la qualité générale de l'évaluation environnementale :

- en complétant l'analyse de l'état initial de la biodiversité ;
- en complétant la séquence d'évitement, de réduction et de compensation des incidences liées à l'artificialisation des sols et à la perte potentielle de biodiversité.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence et à vérifier l'absence de contrariété par rapport aux normes de rang supérieur.

Cette étude doit donc identifier, au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, de façon à permettre une bonne compréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire qu'il concerne.

L'étude de l'articulation du PLU avec les documents de planification existants est présentée dans le rapport de présentation (pièce 1.4., p. 41). La compatibilité du PLU y est analysée avec :

- le schéma directeur environnemental de la région Île-de-France dit environnemental (Sdrif-e) ;
- le schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne 2014-2020, approuvé le 7 mai 2014 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés approuvé le 11 juin 2013 ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Nemours-Gatinais approuvé en juin 2015 ;

- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), adopté le 21 octobre 2013 ;
- le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) d'Île-de-France, adopté en novembre 2019 ;
- le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 2021-2026, adopté le 13 juillet 2021 ;
- le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) d'Île-de-France, arrêté le 14 décembre 2012 ;
- le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la vallée du Loing, et le programme d'action de prévention des inondations (PAPI) du bassin du Loing ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie ;
- le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de Seine-et-Marne ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014 ;
- le plan départemental de l'eau (PDE) de Seine-et-Marne et le schéma départemental de l'alimentation en eau potable (SDAEP).

Le dossier rappelle les objectifs des différents documents précités et conclut que le projet de PLU révisé est compatible avec ceux-ci ou les prend en compte, en citant les dispositions du PLU en cause.

Toutefois, le projet de PLU apparaît incompatible avec le SCoT Nemours-Gâtinais sur certains points, notamment en ce qui concerne la consommation d'espaces à vocation économique, le SCoT ne prévoyant qu'une extension possible de 8 ha pour cette destination pour la commune de Château-Landon. Or, si dans le PADD, la commune indique que les extensions représenteront une surface d'environ 8 ha (PADD, p.8), le rapport de présentation précise que la surface totale des extensions destinées à des activités représenteront 8,8 ha (en incluant en plus une partie du secteur de l'OAP « Équipements ») (RP, pièce 1.3., p.10), ce qui dépasse le potentiel offert de 0,8 ha (RP, pièce 1.4., p.52).

Le SCoT reprend aussi les objectifs du ZanN, en prévoyant une consommation d'espaces maximale de 6,85 ha au cours de la période 2020-2030 (consommation d'espaces de 2010 à 2020 divisé par deux), trajectoire que le projet de PLU ne suit pas non plus.

(2) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec les objectifs de consommation d'espaces du SCoT Nemours-Gâtinais.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

■ Scénario démographique, création de logements et potentiel de densification

	2010	2015	2021	Taux de variation annuel moyen (2010-2021, %)
Population (Château-Landon)	3 112	3 040	3 085	-0,08
Population (CCGVL)	19 149	19 013	18 422	-0,35
Logements (Château-Landon)	1 627	1 698	1 738	0,60
Logements (CCGVL)	9 151	9 462	9 676	0,51

Le rapport de présentation explique les choix démographiques retenus dans le cadre de la révision du PLU de Château-Landon.

La dynamique démographique passée est décrite dans le rapport de présentation (pièce 1.1, p. 87) :

- une croissance démographique entre 1968 et 1999 portée par le solde migratoire ;
- une tendance au déclin entre 1999 et 2015 ;
- une légère reprise de la croissance de la population (+ 1,5 %) entre 2015 et 2021, grâce là encore au solde migratoire.

Un constat de vieillissement de la population et d'un solde naturel négatif est établi ; ainsi, pour « *permettre à la population communale de se renouveler et de limiter les tendances futures au vieillissement* » (pièce 1.1, p.100), la commune prévoit un objectif démographique de 3 300 habitants à l'horizon 2035 avec un taux de croissance annuel de 0,3 %.

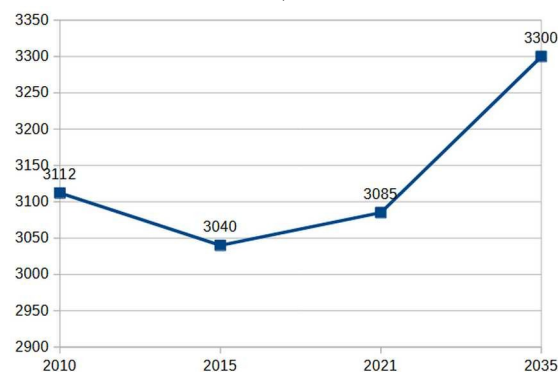


Figure 6 : Évolution de la population depuis 2010 (Insee) et prévision 2035 (projet de PLU révisé)

Celui-ci correspond à un scénario d'une hypothèse « basse », contre deux autres scénarios étudiés par la commune avec des objectifs plus ambitieux. L'Autorité environnementale note que la communauté de communes Gâtinais Val de Loing enregistre une baisse démographique de 0,3 % par an de 2011 à 2016 et de 0,4 % de 2016 à 2022. Les hypothèses prises en compte par la commune pour justifier de la stratégie du PLU semblent dès lors mal fondées.

(3) L'Autorité environnementale recommande de justifier les raisons qui conduiraient la commune à connaître une croissance démographique sensible dans les prochaines années, alors que la commune, et la communauté de communes connaissent des variations de population orientées à la baisse depuis plus de dix ans.

De plus, à horizon 2035, la commune prévoit de réaliser 135 logements supplémentaires. Cette production vise, outre l'augmentation démographique projetée, à une meilleure prise en compte des besoins de la population, la commune comptant une part importante de ménages d'une personne (38,9 % en 2021), alors que la part de petits logements, c'est-à-dire d'une ou deux pièces (11 % en 2021) est faible. Elle vise aussi à augmenter l'offre en logement social, puisque elle représentait en 2023 2,3 % du parc de logements communal, un taux incompatible avec le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) et le ScoT Nemours-Gâtinais qui préconise d'atteindre 10 % de logements sociaux (pièce 1.1., p.99).

L'Autorité environnementale note, sur la base des recensements de l'Insee, une progression de la vacance de logements. Celle-ci représentait 225 habitations en 2010, et 282 en 2021, soit un taux de 16,2 %, plus de deux fois supérieur à la moyenne régionale. Bien que la commune prenne en compte cet enjeu, retranscrit au point n°1 du PADD, elle nuance cette donnée au regard de la crise de la Covid-19 qui aurait « entraîné un départ de nombreux habitants des grandes villes vers des territoires moins denses et plus ruraux. La vacance a donc sûrement baissé depuis le dernier recensement INSEE. » (pièce 1.1., p.96).

Pour autant, le projet de PLU ne présente aucune stratégie volontariste en matière de traitement de la vacance de logements (réhabilitation, sortie d'insalubrité, sécurisation).

Enfin, l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Si le PLU identifie bien les dents creuses du centre-bourg et des hameaux (RP pièce 1.1, p.42-46), l'analyse de la capacité de densification et de mutation reste partielle puisque les logements potentiellement

précier la vacance de locaux ou la disponibilité de foncier économique dans les zones existantes afin d'éviter une consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers qui ne serait pas nécessaire.

Or, cet inventaire est absent du dossier et il n'est pas fait référence aux zones d'activités existantes au sein de l'EPCI hors du territoire de la commune.

(5) L'Autorité environnementale recommande de présenter l'inventaire des zones d'activités économiques établi par l'EPCI afin de démontrer l'absence de solutions alternatives à l'échelle intercommunale pour répondre aux besoins de développement économique identifiés.

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

3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols

■ La consommation globale envisagée dans le projet de PLU

La consommation foncière en extension projetée entre 2021 et 2035 est estimée à environ 13 ha dans le PADD (p.9), avec 5 ha destinés à l'habitation et 8 ha à vocation d'activité économique. Le PLU en vigueur permettait une consommation de 42 ha au sein des zones U et AU, cette consommation potentielle est donc en baisse dans le projet de PLU révisé, grâce à une suppression de zones à urbaniser (1AU et 2AU) et d'anciennes OAP. Le potentiel de densification dans le tissu à dominante résidentielle est évalué à 4,2 hectares et à 3,5 hectares dans le tissu à dominante d'activités.

Nonobstant la suppression de certaines zones AU, la consommation d'espaces sur la période 2024-2034 pourrait toujours être nettement supérieure à la consommation constatée au cours de la période précédente, qui est estimée à 3 ha depuis 2012 (RP, pièce 1.1., p.51)⁶.

La révision du PLU devrait s'inscrire une trajectoire cohérente avec l'objectif fixé par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 modifiée par la loi du 20 juillet 2023, l'objectif d'absence d'artificialisation nette (Zan) des sols à l'échelle nationale en 2050, devant être mis en œuvre sur des périodes de 10 ans, au cours desquelles la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être réduite de moitié à l'échelle nationale.

De plus, le projet de PLU prévoit la création d'une centrale photovoltaïque au sol, qui s'étend sur une superficie de 13 ha environ, en zone N (secteur spécifique Npv créé), qui n'est pas comptabilisée dans la consommation des espaces naturels et agricoles et forestiers.

L'Autorité environnementale rappelle que si les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol peuvent être soustraites du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, c'est uniquement à condition qu'elles respectent les critères d'exemption définis par le décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023 et précisés par l'arrêté du 29 décembre 2023.

Or, le dossier n'apporte aucune précision quant au respect par l'installation des conditions prévues dans ces articles. Ainsi l'exemption de ce projet dans le calcul de la consommation d'espaces n'est pas justifiée.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- **reconsidérer les projections de consommation foncière retenues ou, à défaut, de justifier strictement que le territoire sera en mesure de contribuer à l'atteinte de l'objectif d'absence d'artificialisation nette prévue par le législateur et d'expliquer de quelle manière ;**
- **justifier l'exemption du projet de centrale photovoltaïque au sol dans le calcul de consommation foncière, ou à défaut, l'inclure dans les projections retenues.**

6 A noter que ce chiffre semble sous-estimé en comparaison des données disponibles sur le tableau de bord de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à Château-Landon, estimé à 10,12 ha : <https://mondiagartif.be-ta.gouv.fr/project/152582/tableau-de-bord/consommation>

■ Évaluation des incidences liées à la consommation d'espaces

La commune identifie comme incidences probables des consommations d'espaces prévues l'imperméabilisation des sols et ruissellement des eaux et l'infiltration des eaux pluviales. Plusieurs mesures de réduction sont prévues pour limiter ces incidences, notamment en imposant des surfaces d'espaces végétalisés dans le règlement, variant selon les zones : dans la zone UC, un minimum de 45 % de la surface de l'unité foncière doit être consacré à des espaces verts de pleine terre ; 35 % pour la zone UB ; 20 % pour la zone AU ; 10 % dans la zone UX. Dans le secteur de l'OAP, il est aussi imposé d'inclure une frange végétalisée en limite des espaces agricoles, et de favoriser le revêtement perméable des chemins piétons (RP, pièce 1.4. (EE), p.83).

Néanmoins, il n'est pas fixé de règle permettant de limiter l'emprise au sol dans les zones A et N, bien que certaines constructions y soient autorisées. Le PLU n'évalue pas non plus les incidences liées à l'artificialisation rendue possible par le reclassement de certaines zones N en zones A et ne quantifie pas la superficie des zones concernées, ce qui octroie pourtant la possibilité de plus de constructions (cf Figure 9). Les incidences potentielles liées à l'ajout d'un Stecal et de différents secteurs spécifiques en zone N ne sont pas non plus évaluées.

Destinations et sous-destinations		A	N	Na	Nd	Ne	Npv	Nz	Nzh
Habitation	Logement								
	Hébergement								
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail								
	Restauration								
	Commerce de gros								
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle								
	Hôtel								
	Autres hébergements touristiques								
	Cinéma								
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés								
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale								
	Salles d'art et de spectacles								
	Équipements sportifs								
	Lieux de culte								
	Autres équipements recevant du public								
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie								
	Entrepôt								
	Bureau								
	Centre de congrès et d'exposition								
Exploitation agricole et forestière	Cuisine dédiée à la vente en ligne								
	Exploitation agricole								
	Exploitation forestière								

Figure 9: Destinations et sous-destinations autorisées en zones A et N (source : règlement, p.86-96)

Plusieurs incidences liées à la consommation d'espaces ne sont pas non plus prises en compte, notamment la qualité des sols consommés au regard de leurs fonctions écologiques et agronomiques, qu'il conviendrait de caractériser sur les territoires à urbaniser ou à densifier, notamment sur le secteur de l'OAP « Équipements », ou sur le secteur Npv.

(7) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement en présentant les fonctionnalités agroécologiques des sols dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, ou susceptibles de faire l'objet d'une artificialisation, y compris par le reclassement de zones N en zones A, afin de déterminer la qualité des sols susceptibles d'être consommés ;
- définir en conséquence une séquence d'évitement ou à défaut de réduction des incidences les plus fortes.

3.2. Les milieux naturels et la biodiversité

■ L'état initial de l'environnement

Le diagnostic du PLU inclus dans le rapport de présentation et l'analyse de l'état initial de l'environnement doivent être établis sur la base de données récentes et présenter, au moins dans les secteurs pressentis pour être ouverts à l'urbanisation, un état complet des milieux afin de déterminer les enjeux écologiques en présence. L'usage de bases de données et de la bibliographie se rapportant au territoire sont une étape préalable de ce travail mais ne suffit pas. En effet, la description, par exemple, des espèces présentes sur le territoire communal ne renseigne pas sur les conditions de préservation de la biodiversité. Le bon fonctionnement des écosystèmes doit en effet être décrit en tenant notamment compte de l'état de conservation des habitats naturels et des ressources nécessaires au bon accomplissement des cycles de vie des communautés d'espèces présentes (alimentation, reproduction, déplacement, etc.).

En l'espèce, l'état initial présenté ne comporte aucun inventaire des habitats, de la faune et de la flore, il se fonde uniquement sur des données bibliographiques de recensement des espèces sur le territoire de la commune, et n'offre pas une description de l'état des milieux suffisamment précise, notamment sur les secteurs à enjeux du futur PLU. Les évolutions rendues possibles par le PLU sont susceptibles de créer des incidences qui doivent être prises en compte dès le PLU.

(8) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques, notamment sur les secteurs de projet, en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur conservation.

■ La préservation du patrimoine naturel et des continuités écologiques

La commune de Château-Landon comprend plusieurs zones reconnues pour leur intérêt écologique grâce à des zonages de protection (2 sites Natura 2000⁷ : le site FR1102005 « Rivières du Loing et du Lunain », et le site FR1102009 « Sites à chiroptères de Darvault, Mocpoix et Saint-Nicolas », et grâce à des zonages d'inventaire (3 Zones naturelle

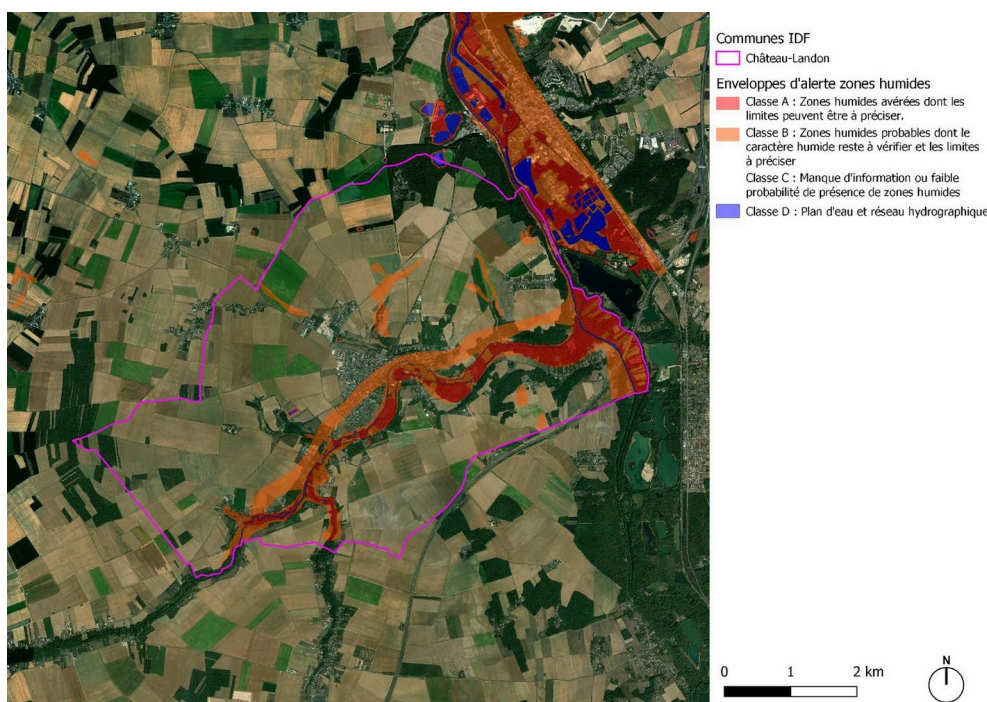


Figure 10 : Zones de la commune concernées par un classement de zones humides avérées ou potentielles par la DRIEAT (source : RP, pièce 1.2., p.64)

⁷ 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).

d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)⁸ de type 1, et 1 Znieff de type 2), situées à l'est de la commune.

De plus, la commune est traversée par trois cours d'eau, ce qui induit une présence de zones humides avérées et probables identifiées au sein des enveloppes d'alerte DRIEAT, et constitue un corridor écologique de la sous-trame bleue identifiée au SRCE. Plusieurs autres éléments de continuités sont identifiés sur la commune au SRCE à préserver ou à restaurer, notamment des corridors de la sous-trame arborée, herbacée, ou des corridors calcaires.

La commune est aussi concernée par une importante couverture agricole, représentant plus de 70 % de son territoire, caractérisée par une agriculture intensive peu propice à la biodiversité, mais établissant un contexte favorable au développement de refuges de biodiversité, qui peuvent être constitués dans les différents secteurs prévus à la densification urbaine, notamment au niveau des zones de hameaux.

Or, l'évaluation des incidences du projet de PLU sur la biodiversité et l'application de la séquence ERC pour atténuer ces incidences ne sont pas correctement réalisées.

En effet, pour plusieurs secteurs appelés à muter, tels que ceux concernés par les changements de zonage de zone naturelle vers agricole, qui sont parfois situées dans des zones sensibles (par exemple, localisé près du cours d'eau), ou l'établissement du secteur Npv pour la réalisation du parc photovoltaïque, les incidences ne sont ni décrites, ni caractérisées, et aucune mesure n'est prévue.

Or, l'Autorité environnementale rappelle que, pour chaque secteur appelé à muter, comprenant ou bordant un des zonages précités, l'application de la séquence éviter, réduire, compenser constitue une obligation pour limiter les impacts potentiels des projets susceptibles d'être autorisés sur les milieux naturels. Cette obligation relève en premier lieu du stade du PLU, puisqu'il lui incombe de définir les restrictions qui s'imposent pour assurer un maintien de la biodiversité et des habitats associés, voire un gain net de fonctionnalité la favorisant.

Il y a tout de même une préservation des zones humides de prévue, grâce à la création d'un secteur Nzh correspondant aux zones humides avérées et interdisant toutes constructions.

(9) L'Autorité environnementale recommande :

- d'évaluer avec précision les niveaux d'incidences potentielles du projet de PLU révisé sur les milieux naturels et la biodiversité ;
- de définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées à ces incidences.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Château-Landon envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

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

8 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, correspondant à des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II, correspondant à des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

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 16/07/2025

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE,
Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*,

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de renforcer la qualité générale de l'évaluation environnementale : - en complétant l'analyse de l'état initial de la biodiversité ; - en complétant la séquence d'évitement, de réduction et de compensation des incidences liées à l'artificialisation des sols et à la perte potentielle de biodiversité..... 10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec les objectifs de consommation d'espaces du SCoT Nemours-Gâtinais..... 11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de justifier les raisons qui conduiraient la commune à connaître une croissance démographique sensible dans les prochaines années, alors que la commune, et la communauté de communes connaissent des variations de population orientées à la baisse depuis plus de dix ans..... 12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - reconsidérer à la baisse la production de logements envisagés, au regard des dynamiques et tendances démographiques constatées ; - compléter le plan local d'urbanisme par une analyse complète des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme ; - présenter une stratégie ambitieuse de mobilisation des logements vacants pour répondre aux besoins de développement résidentiel de la commune ;..... 13
- (5) L'Autorité environnementale recommande de présenter l'inventaire des zones d'activités économiques établi par l'EPCI afin de démontrer l'absence de solutions alternatives à l'échelle intercommunale pour répondre aux besoins de développement économique identifiés..... 14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - reconsidérer les projections de consommation foncière retenues ou, à défaut, de justifier strictement que le territoire sera en mesure de contribuer à l'atteinte de l'objectif d'absence d'artificialisation nette prévue par le législateur et d'expliquer de quelle manière ; - justifier l'exemption du projet de centrale photovoltaïque au sol dans le calcul de consommation foncière, ou à défaut, l'inclure dans les projections retenues..... 14
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement en présentant les fonctionnalités agroécologiques des sols dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, ou susceptibles de faire l'objet d'une artificialisation, y compris par le reclassement de zones N en zones A, afin de déterminer la qualité des sols susceptibles d'être consommés ; - définir en conséquence une séquence d'évitement ou à défaut de réduction des incidences les plus fortes. 15
- (8) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques, notamment sur les secteurs de projet, en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur conservation..... 16
- (9) L'Autorité environnementale recommande : - d'évaluer avec précision les niveaux d'incidences potentielles du projet de PLU révisé sur les milieux naturels et la biodiversité ; - de définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées à ces incidences..... 17