



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Mandres-les-Roses (94)
à l'occasion de sa modification n° 3**

N°MRAe APPIF-2023-113
du 20/12/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur la modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Mandres-les-Roses (94), portée par l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir, qui a pour objet principal de permettre la réalisation d'un projet d'implantation de serres multi chapelles en pleine terre et de deux bâtiments d'exploitation de 250 m². La modification du PLU consiste pour l'essentiel à créer, sur une emprise d'environ 6,4 ha au nord-est de la commune, un secteur Ac par reclassement d'une partie de la zone Ab existante, et à adapter les règles en conséquence.

La modification n° 3 du PLU comporte par ailleurs différents ajustements de ses dispositions, essentiellement réglementaires.

Le présent avis est émis sur la base du rapport de présentation de la modification n° 3 du PLU et de son évaluation environnementale.

La présentation du projet de serres et de bâtiments d'exploitation est très peu développée dans le dossier et l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU ne permet ni d'évaluer son impact sur les terres agricoles ni de considérer que les mesures « éviter-réduire-compenser » sont suffisantes pour contrer l'artificialisation envisagée.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet de modification du PLU sont l'artificialisation des sols et la biodiversité, le paysage, la consommation d'énergie et l'atténuation au changement climatique.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- détailler les modalités de construction envisagées et d'évaluer les incidences maximales potentielles sur la zone agricole ;
- analyser les incidences potentielles de la modification du PLU sur les zones humides situées à proximité du secteur Ac, et de définir en conséquence des mesures pour les éviter et préserver la fonctionnalité écologique des zones humides avérées ;
- réaliser une analyse paysagère en présentant des photomontages des futurs aménagements depuis différents points de vue et de démontrer l'efficacité des masques végétaux prévus ;
- Intégrer au règlement du secteur Ac des dispositions en faveur de la réduction des consommations énergétiques des constructions et du développement des énergies renouvelables.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 5.

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

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU).....	6
1.1. Contexte et présentation du projet de modification du PLU.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification du plan local d'urbanisme.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	8
2. L'évaluation environnementale.....	8
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	8
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	10
3.1. L'artificialisation des sols.....	10
3.2. L'insertion paysagère.....	12
3.3. La consommation d'énergie et l'atténuation du changement climatique.....	12
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	13
ANNEXE.....	14
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	15

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 environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Mandres-les-Roses (94), à l'occasion de sa modification n° 3, et sur son rapport d'évaluation environnementale daté du 19 septembre 2023.

Le plan local d'urbanisme de Mandres-les-Roses est soumis, à l'occasion de sa modification n° 3, à un examen au cas par cas en application des [articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme](#). Toutefois, l'EPT GPSEA a réalisé à titre volontaire une évaluation environnementale de cette modification du PLU et a saisi sur cette base, pour avis, l'Autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 26 septembre 2023. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 17 octobre 2023.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 20 décembre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Mandres-les-Roses (94) à l'occasion de sa modification n° 3.

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

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

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).

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

EPT	Établissement public territorial
ERC	Séquence « éviter - réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MGP	Métropole du Grand Paris
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
PCAET	Plan climat air énergie territorial
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France

Avis détaillé

1. Présentation du projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU)

1.1. Contexte et présentation du projet de modification du PLU

■ Contexte communal

Située au sud-est du département du Val-de-Marne, à environ 25 km de Paris, la commune de Mandres-lès-Roses compte 4 788 habitants (Insee 2020). Elle appartient à l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Sud Est Avenir, qui regroupe 16 communes et accueille 321 769 habitants. Cet EPT est l'un des douze territoires constituant la Métropole du Grand Paris (MGP). Le territoire communal s'étend sur 3,3 km² et s'inscrit sur le plateau agricole de la Brie. Les espaces agricoles occupent près de 42 % du territoire.

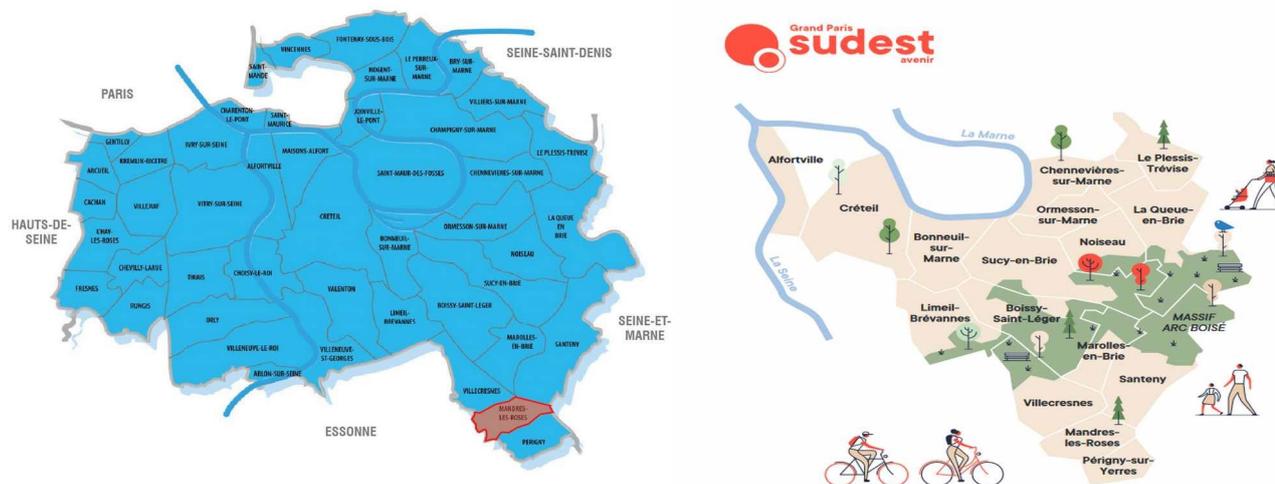


Figure 1 : Localisation de la commune – au sein du département (carte à gauche – source : rapport de présentation p. 4) et au sein de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (carte à droite – source site internet EPT Grand Paris Sud Est Avenir).

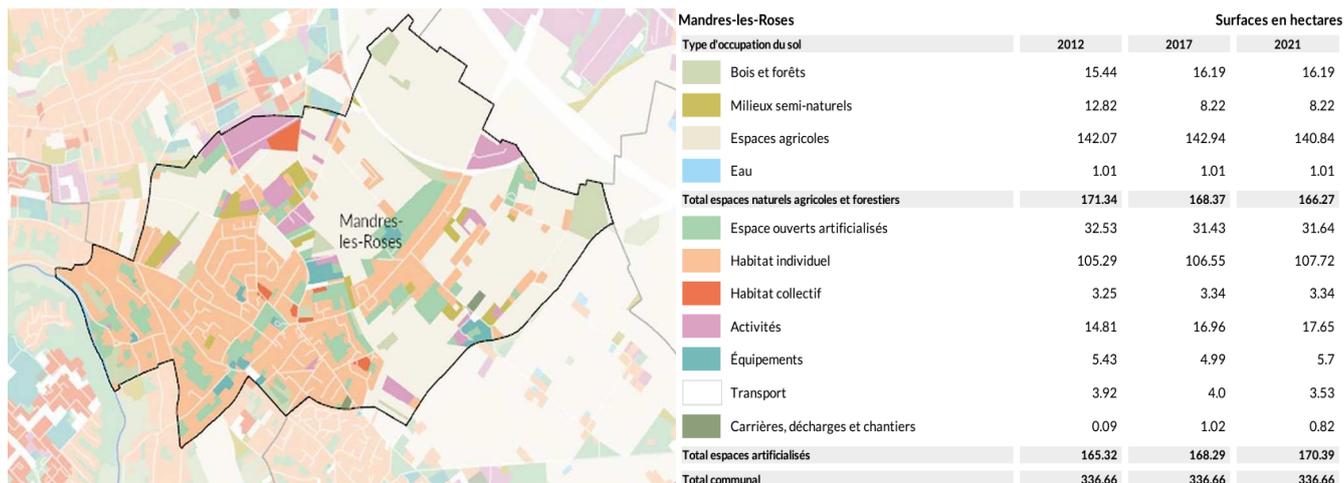


Figure 2 : Occupation du sol – MOS 2021 – Institut Paris Région – source : rapport de présentation p. 6

■ Le projet de modification du PLU

Le PLU de Mandres-les-Roses a été approuvé le 25 mars 2013 et sa présente modification n° 3 a été prescrite le 26 mai 2023. Le principal objectif du projet de modification consiste à créer, au nord-est de la commune, un secteur Ac pour permettre l'implantation de serres multi-chapelles et la construction de deux bâtiments d'exploitation (250 m²) en lien avec l'activité maraîchère. Le projet s'étend sur une emprise foncière de 6,4 ha et concerne la parcelle cadastrée section AA n°35. Selon le dossier, « le zonage actuel (Ab) n'autorise qu'1 % de surface constructible, ce qui est approprié à la grande culture mais insuffisant pour de l'activité maraîchère » (RP, p.13). En conséquence, la création d'un nouveau secteur Ac vise à permettre d'adapter les règles de constructibilité au projet agroécologique. À ce titre, le plan de zonage est modifié ainsi que le règlement écrit applicable au nouveau secteur créé au sein de la zone agricole (ajustement des règles d'occupation du sol, d'emprise au sol, d'aspect extérieur des constructions et de stationnement automobile), sans définir d'emprise au sol maximum autorisé pour les serres agricoles.

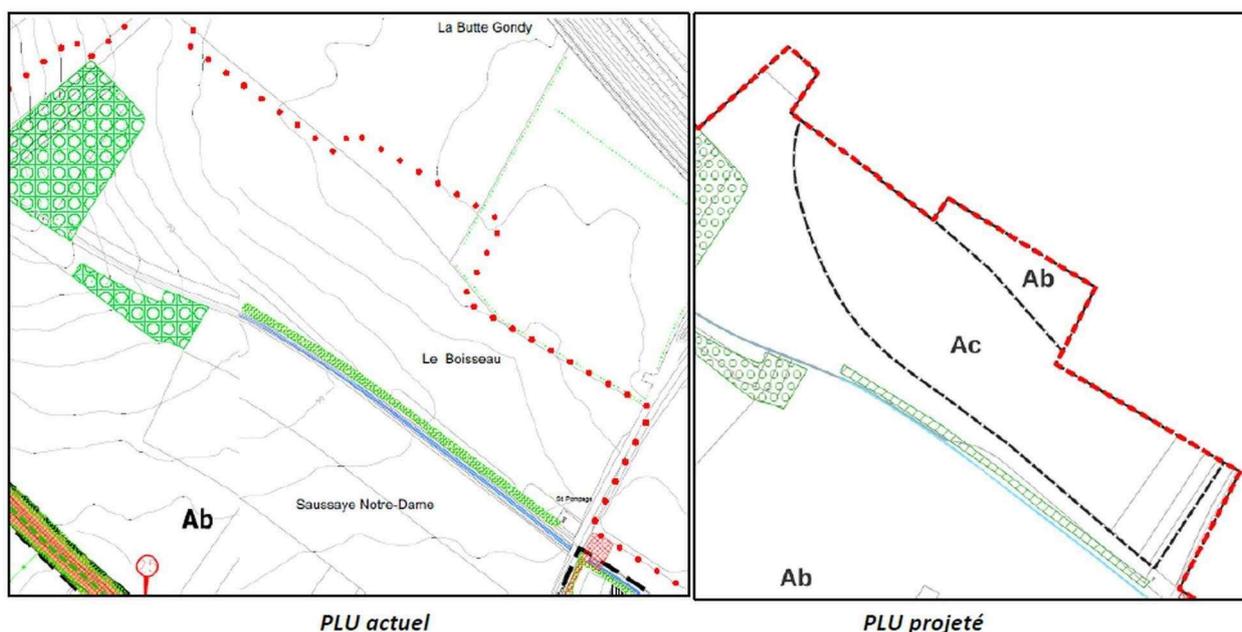


Figure 1: Modification du plan de zonage du PLU de Mandres-les-Roses : création d'un secteur Ac (source: RP, 13)

Le dossier indique que « le site [de la future zone Ac] étant soumis à plusieurs contraintes (présence d'une zone humide à proximité, classement en « espace naturel sensible » à destination d'activité agricole, présence d'un forage), l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir souhaite anticiper l'éventualité de réalisation d'une évaluation environnementale en la réalisant de fait, afin de réduire le temps de procédure » (Évaluation environnementale, p.4). En conséquence, l'EPT GPSEA a réalisé à titre volontaire une évaluation environnementale de cette modification du PLU et a saisi sur cette base, pour avis, l'Autorité environnementale.

Par ailleurs, le projet de modification du PLU prévoit également des ajustements réglementaires plus ponctuels : la suppression du secteur UEd qui dérogeait à l'obligation de réaliser 30 % de logements sociaux pour les opérations de sept logements et plus, la mise à jour des documents supra-communaux et des servitudes d'utilité publique (SUP) et l'ajout de définitions dans les dispositions générales du règlement.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification du plan local d'urbanisme

En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, le projet de modification n° 3 du PLU de Mandres-les-Roses a fait l'objet d'une concertation préalable.

Conformément aux modalités prévues par la délibération du 21 juin 2023 du conseil territorial de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir, les principaux dispositifs de concertation ont consisté en une information sur les sites internet de la commune et de l'EPT ainsi que la mise à disposition d'un registre papier et numérique pour recueillir les observations du public. Le bilan de la concertation n'est pas joint au dossier transmis à l'Autorité environnementale. Il n'est pas non plus exposé en quoi cette concertation aurait conduit à faire évoluer le projet.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- l'artificialisation des sols et la biodiversité,
- le paysage,
- la consommation d'énergie et l'atténuation du changement climatique.

2. L'évaluation environnementale

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

Les changements apportés par la modification du PLU de Mandres-les-Roses sont clairement présentés dans le rapport de présentation.

L'analyse de l'état initial de l'environnement aborde les principales thématiques à l'échelle de la commune et définit deux aires d'étude² pour évaluer les potentiels impacts de la création du secteur Ac. L'évaluation environnementale identifie les principaux enjeux et retient deux incidences potentiellement négatives : l'augmentation de l'artificialisation des sols et de la consommation d'énergie (pp. 86 à 95).

L'Autorité environnementale observe qu'aucune étude de caractérisation de zone humide n'est annexée, alors que le dossier mentionne la présence d'une enveloppe d'alerte de zone humide probable et celle d'une zone humide avérée à proximité du secteur Ac (cf. Figure 3).

2 L'analyse de l'état initial de l'environnement est présentée à l'échelle du périmètre opérationnel du projet agroécologique, et à l'échelle d'un périmètre élargi à une zone tampon d'environ 500 m dans lequel s'insère le projet.

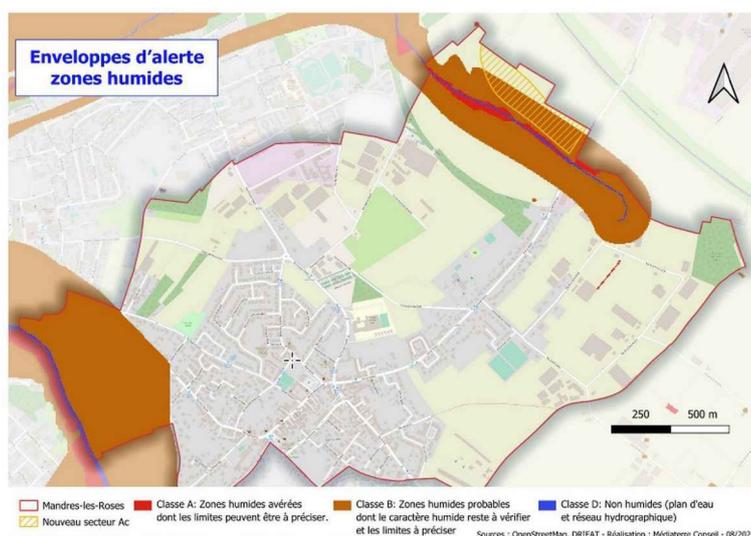


Figure 3 : Carte identifiant le secteur Ac et les enveloppes d'alerte zones humides (source: Évaluation environnementale, p.58)

(1) L'Autorité environnementale recommande de produire des études de délimitation et de caractérisation des zones humides potentielles situées sur et à proximité du nouveau secteur Ac, d'analyser les incidences potentielles de la modification du PLU sur ces zones humides avérées, et de définir en conséquence, le cas échéant, des mesures pour les éviter et préserver leur fonctionnalité écologique. .

L'Autorité environnementale note que le dispositif de suivi proposé repose sur des indicateurs qui ne permettent pas de suivre leur évolution dans le temps (absence de valeur initiale, de cible et de calendrier) ni de déclencher d'éventuelles mesures correctives.

(2) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de suivi de valeurs initiales, de valeurs cibles et d'un calendrier et de prévoir des mesures correctives si nécessaire.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'évaluation environnementale comporte une partie dédiée à l'analyse de la compatibilité du projet avec les documents de planification de rang supérieur (pp.72 à 82). Elle présente l'articulation du projet de PLU, avec notamment :

- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris approuvé le 13 juillet 2023 ;
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) Grand Paris Sud Est Avenir adopté en 2019.

D'autres documents sont étudiés, selon un principe de cohérence stratégique : le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie, le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), le schéma régional climat air énergie (SRCAE), le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) et enfin le plan climat air énergie métropolitain (PCAEM).

L'articulation du projet de modification du PLU avec ces documents est présentée sous forme de tableau. La compatibilité du projet de PLU avec le PCAET de Grand Paris Sud Est Avenir, notamment en termes de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre et d'augmentation de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables, n'est pas démontrée. Le dossier souligne que « *la modification*

du PLU a pour but de permettre l'implantation de serres, qui peuvent être chauffées (à temps plein, partiellement ou en appoint). [...] Une attention devra être portée sur l'origine de l'énergie utilisée si le choix du chauffage était fait. A contrario, le renouvellement de l'activité sur ces parcelles pourrait être l'occasion d'y intégrer une réflexion sur la production d'énergie, et constitue donc une opportunité » (Évaluation environnementale, p.74). Ces éléments n'apportent aucune garantie permettant de justifier une sobriété énergétique (cf. point 3.3 du présent avis).

(3) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité du projet de modification du PLU avec le PCAET de Grand Paris Sud Est Avenir, notamment au regard de ses objectifs et actions de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre et d'augmentation de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le rapport d'évaluation environnementale ne répond pas complètement, en termes de contenu, aux obligations prescrites par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme : il ne présente pas les « solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan », ni de scénario « au fil de l'eau », ou scénario de référence, c'est-à-dire sans modification du PLU, permettant d'apprécier les incidences du projet envisagé.

La comparaison de différents scénarios au regard de leurs effets sur l'environnement et la santé humaine aurait permis d'éclairer et de justifier l'option retenue au regard de ses incidences sur l'environnement et la santé humaine.

(4) L'Autorité environnementale recommande de justifier la localisation et la délimitation du projet, en se fondant l'examen comparé de solutions de substitution raisonnables au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

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

3.1. L'artificialisation des sols

L'analyse de l'état initial de l'environnement ne décrit pas la qualité des sols de la parcelle cadastrée section AA n° 35, en particulier leurs fonctionnalités écologiques comme leur capacité à stocker le carbone, à contribuer au maintien de la réserve utile en eau ou encore à servir de support aux espèces faunistiques et floristiques locales. Ce secteur étant destiné à accueillir des constructions de nature à modifier en profondeur l'occupation du sol du site, il est indispensable d'apporter des précisions sur ce point.

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par une étude caractérisant les fonctionnalités écologiques du secteur Ac projeté, notamment les espèces faunistiques et floristiques présentes et leurs habitats ;
- présenter une analyse des incidences des destinations autorisées par le projet de PLU sur les milieux naturels et prévoir, le cas échéant, des mesures visant à les éviter, les réduire ou en dernier recours à les compenser.



Figure 2 : Vue du site depuis la RD252 - Source : Google street view (juin 2023)

Le projet de modification du PLU vise à reclasser la parcelle cadastrée section AA n°35 d'un secteur de zone Ab en un secteur Ac, ce qui conduit à augmenter la surface constructible. En effet, dans le secteur Ac, le règlement autorise « les constructions à usage professionnel en lien direct avec l'activité agricole, horticole ou maraîchère, à l'exclusion des locaux d'habitation » et limite leur emprise au sol à 10 % de la surface du terrain (tandis qu'en secteur Ab, l'emprise au sol des constructions est limitée à 1 % de la surface du terrain).

L'emprise au sol maximale pour les serres de production agricole, horticole ou maraîchère n'est pas limitée sur la zone Ac. Or, les serres peuvent être aménagées en pleine terre ou sur des surfaces imperméabilisées, en associant des dispositifs de cultures surélevés. Si le rapport de présentation mentionne l'implantation de serres multi-chapelles en pleine terre³, le projet de règlement autorise la construction de tout type de serres, notamment celles qui nécessitent la mise en place de dalles bétonnées, contribuant à l'artificialisation de terres agricoles.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale (p. 100) présente des mesures de réduction très insuffisantes pour limiter l'imperméabilisation des sols et qui relèvent davantage du projet d'aménagement (création de toitures végétalisées, de fossés et de noues ou protection intégrée des cultures). Pour l'Autorité environnementale, les dispositions réglementaires du PLU n'encadrent pas suffisamment la constructibilité autorisée en zone agricole, notamment dans le secteur Ac.

(6) L'Autorité environnementale recommande de limiter la constructibilité dans le secteur Ac, en encadrant plus strictement l'emprise au sol et les caractéristiques des serres autorisées (serres chapelles, serres tunnels, en pleine terre, hors sols, etc).

3 Le dossier ne précise pas le dimensionnement ni la surface occupée par les serres.

3.2. L'insertion paysagère

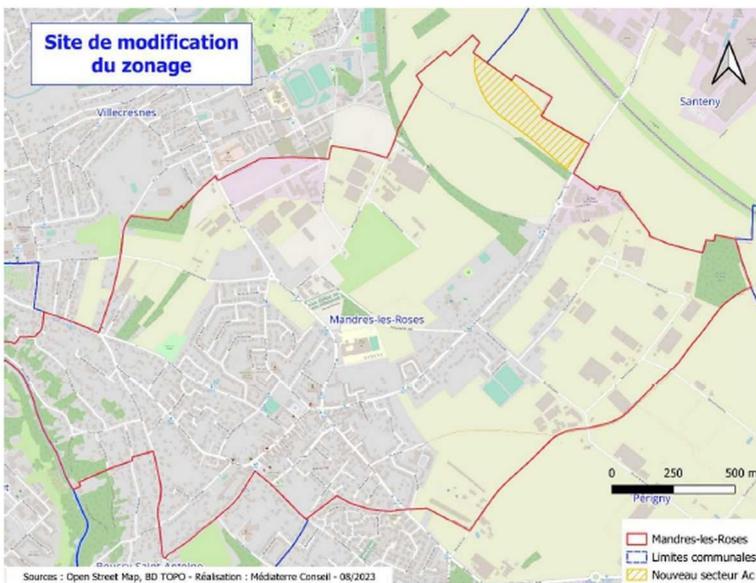


Figure 3: Le secteur Ac est situé au milieu de parcelles agricoles.

La parcelle cadastrale section AA n° 35 est située au milieu d'autres parcelles agricoles. Elle est longée par le « fossé 01 de la commune de Villescesnes ».

Le dossier est peu précis sur la volumétrie et l'organisation spatiale des constructions susceptibles d'être autorisées dans le secteur Ac. L'article 11 du règlement associé à la zone agricole précise que « les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement ».

L'évaluation environnementale met en exergue l'ajout de règles esthétiques (des clôtures semi-perméables doublées d'une haie végétale) dans l'objectif d'atténuer l'effet visuel des constructions. Pour l'Autorité environnementale, l'évaluation des incidences paysagères du projet doit être complétée et objectivée par une présentation illustrée des incidences du projet, ainsi que par des photomontages après mise en œuvre du projet maximal susceptible d'être autorisé afin de démontrer l'efficacité des masques végétaux. En l'absence des éléments précités, il est difficile d'apprécier la qualité de l'insertion paysagère du projet dans un environnement proche et en vue lointaine.

(7) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une analyse paysagère avant/après en présentant des photomontages des constructions susceptibles d'être autorisées depuis différents points de vue et de démontrer l'efficacité des masques végétaux prévus ou, à défaut, de renforcer les conditions d'intégration prévues par le règlement du PLU.

3.3. La consommation d'énergie et l'atténuation du changement climatique

Comme précédemment évoqué, l'évaluation environnementale relève une incidence potentiellement négative sur la consommation d'énergie, notamment pour le chauffage et l'éclairage des serres et des bâtiments d'exploitation. Cependant, le dossier ne précise pas le procédé énergétique qui sera finalement utilisé pour chauffer les serres. Plusieurs options sont évoquées, dont « l'autoconsommation en particulier photovoltaïque en toiture » et « la production de chaleur par pompe à chaleur ou solaire thermique » (p. 100). Dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, le dossier évoque la possibilité « d'envisager de l'agrivoltaïsme (système étagé qui associe une production d'électricité photovoltaïque et une production agricole au-dessous de cette même surface) » (p. 69). Ces intentions ne font pas l'objet de dispositions dans le projet de modification de PLU.

De plus, le projet de PLU ne fixe pas d'objectifs de baisse des consommations énergétiques et ne se saisit pas des dispositions de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme qui permettent au règlement de « définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. À ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consomma-

tion des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci ».

D'autres aspects de l'atténuation du changement climatique devraient être développés dans le dossier : par exemple, le choix des matériaux utilisés pour les aménagements autorisés. Ainsi, l'Autorité environnementale constate que le règlement du PLU n'encadre pas le choix des matériaux de construction en zone agricole. Intégrer des considérations relatives au choix de matériaux de construction à faible impact écologique et contribuant à l'adaptation au changement climatique est essentiel pour faire de ce PLU un document d'urbanisme à la hauteur des enjeux contemporains relatifs aux évolutions du climat et de l'environnement.

(8) L'Autorité environnementale recommande :

- d'intégrer au règlement du secteur Ac des dispositions favorisant la réduction des consommations énergétiques des constructions, le développement des énergies renouvelables et l'adaptation au changement climatique ;
- d'apporter des précisions dans le dossier sur la manière dont le PLU encadre le choix des matériaux de construction dans le but de réduire l'empreinte environnementale des constructions sur le territoire concerné ;
- de définir dans le PLU des niveaux d'exigence en terme de performance énergétique et environnementale en précisant les indicateurs retenus.

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 modification n°3 du plan local d'urbanisme de Mandres-les-Roses 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 président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir 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 20 décembre 2023

Siégeaient :

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

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de produire des études de délimitation et de caractérisation des zones humides potentielles situées sur et à proximité du nouveau secteur Ac, d'analyser les incidences potentielles de la modification du PLU sur ces zones humides avérées, et de définir en conséquence, le cas échéant, des mesures pour les éviter et préserver leur fonctionnalité écologique.9
- (2) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de suivi de valeurs initiales, de valeurs cibles et d'un calendrier et de prévoir des mesures correctives si nécessaire..... 9
- (3) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la compatibilité du projet de modification du PLU avec le PCAET de Grand Paris Sud Est Avenir, notamment au regard de ses objectifs et actions de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre et d'augmentation de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande de justifier la localisation et la délimitation du projet, en se fondant l'examen comparé de solutions de substitution raisonnables au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.....10
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement par une étude caractérisant les fonctionnalités écologiques du secteur Ac projeté, notamment les espèces faunistiques et floristiques présentes et leurs habitats ; - présenter une analyse des incidences des destinations autorisées par le projet de PLU sur les milieux naturels et prévoir, le cas échéant, des mesures visant à les éviter, les réduire ou en dernier recours à les compenser.....10
- (6) L'Autorité environnementale recommande de limiter la constructibilité dans le secteur Ac, en encadrant plus strictement l'emprise au sol et les caractéristiques des serres autorisées (serres chapelles, serres tunnels, en pleine terre, hors sols, etc).....11
- (7) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une analyse paysagère avant/après en présentant des photomontages des constructions susceptibles d'être autorisées depuis différents points de vue et de démontrer l'efficacité des masques végétaux prévus ou, à défaut, de renforcer les conditions d'intégration prévues par le règlement du PLU.....12
- (8) L'Autorité environnementale recommande : - d'intégrer au règlement du secteur Ac des dispositions favorisant la réduction des consommations énergétiques des constructions, le développement des énergies renouvelables et l'adaptation au changement climatique ; - d'apporter des précisions dans le dossier sur la manière dont le PLU encadre le choix des matériaux de construction dans le but de réduire l'empreinte environnementale des constructions sur le territoire concerné ; - de définir dans le PLU des niveaux d'exigence en terme de performance énergétique et environnementale en précisant les indicateurs retenus.....13