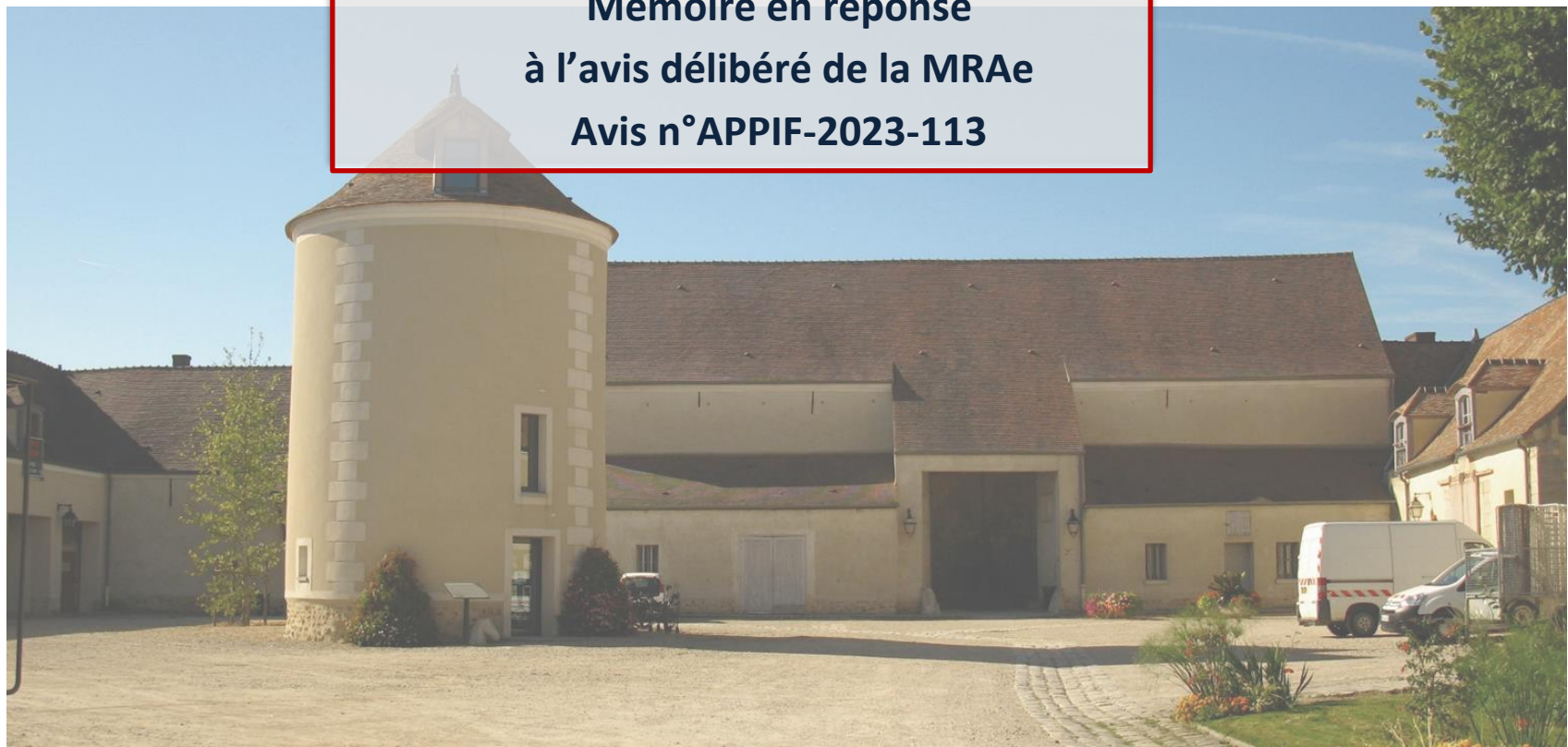


Commune de Mandres-les-Roses
EPT Grand Paris Sud Est Avenir
Département du Val-de-Marne

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

Mémoire en réponse
à l'avis délibéré de la MRAe
Avis n°APPIF-2023-113



Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil municipal du 25 mars 2013
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2015
Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil de Territoire du 4 avril 2018
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme – Version de septembre 2023

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le 20 décembre 2023, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Île-de-France a rendu un avis délibéré sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Mandres-les-Roses (avis n° APPIF-2023-113). La MRAe émet dans cet avis 8 recommandations pour améliorer la qualité de l'évaluation environnementale. Le présent mémoire vise à répondre à chacune de ces recommandations.

1 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

Recommandation n°1

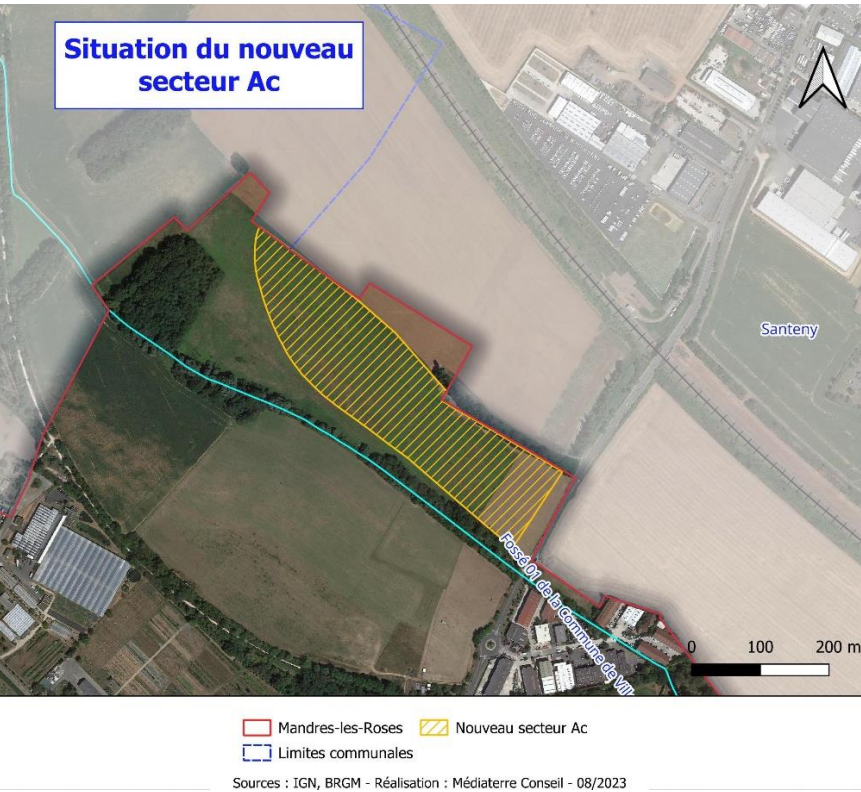
L'Autorité environnementale recommande de produire des études de délimitation et de caractérisation des zones humides potentielles situées sur et à proximité du nouveau secteur Ac, d'analyser les incidences potentielles de la modification du PLU sur ces zones humides avérées, et de définir en conséquence,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

La localisation précise de la zone Ac en fonction des zones humides alentours a été anticipée dès le début de la conception du projet, puisqu'elle a été déterminée suite à une **étude d'identification et délimitation de zone humide** réalisée par le bureau d'études Sol Paysage en novembre 2020. La délimitation des zones humides a permis d'orienter les intentions de projet, celui-ci prenant la forme de la **zone non humide** sur le secteur en question, comme le montre les cartes ci-contre. Il a ainsi été décidé de positionner l'installation des infrastructures bâties (bâtiments, cheminement) et l'implantation des serres de pleine terre sur les **emprises non humides**. Par ailleurs, les pratiques culturales contribuant à des effets de drainages de surface (rigole, butte de culture) **ne sont pas prévues** dans le cadre du projet dans le secteur identifié en zone humide.

La mesure d'évitement a donc été prise dès le début du projet, la zone Ac retenue correspondant à l'évitement des emprises de zone humide du secteur.



Carte 1 : Synthèse du diagnostic et délimitation de zone humide, Sol Paysage 2020



Recommandation n°2

[En ce qui concerne les zones humides] 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.

Comme indiqué précédemment, la zone Ac projetée correspond à la **zone non humide du secteur**.

Il n'est donc pas nécessaire de prévoir des indicateurs de suivi ni des mesures correctives pour les zones humides.

1.2. Articulation avec les documents de planification existants

Recommandation n°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.

Île-de-France Nature, qui a pour mission d'aménager, valoriser, protéger et gérer des espaces naturels, agricoles ou forestiers, est propriétaire du terrain de la future zone Ac, garantissant une gestion maîtrisée du projet et contrôlée aux différentes étapes-clefs. **Grand Paris Sud Est Avenir** est régulièrement informé et intégré, le cas échéant, à la prise de décision. A titre d'exemple, le projet ne prévoit pas de serres chauffées.

Les thématiques environnementales telles que consommation et production d'énergie ainsi qu'émissions de gaz à effet de serre sont donc à la base du projet qui vise l'intérêt général travers la réhabilitation de ce secteur.

1.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Recommandation n°4

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

Pour réaliser ce projet, Île-de-France Nature a étudié les différents terrains susceptibles de l'accueillir. La zone Ac du projet a été retenue car non seulement la Région Ile-de-France en est la propriétaire, mais elle est également la seule zone déjà agricole permettant la réalisation de ce projet sur la commune

permettant ainsi de répondre aux critères essentiels du projet. Un forage et des essais de pompage ont permis de confirmer la disponibilité en eau pour l'irrigation des cultures. L'exploitation de cet ouvrage est en cours d'autorisation. Les futures exploitations seront conduites en agriculture biologique, limitant ainsi les incidences sur l'environnement et la santé humaine. Enfin, la proximité du site avec les espaces urbanisés permet de garantir aux exploitants des débouchés locaux pour leurs productions.

La zone Ac du projet constitue la meilleure alternative au sein de Mandres-les-Roses pour réaliser ce projet agricole économiquement viable.

Cela permettrait le renouvellement des générations d'agriculteurs sur la commune, assurant ainsi le maintien et le développement de l'activité agricole francilienne conformément au Plan Alimentaire Territorial approuvé en 2022 par GPSEA.

2 ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. L'artificialisation des sols

Recommandation n°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.

Comme indiqué en réponse à la recommandation n°1, une étude sur les zones humides a été réalisée en novembre 2020, révélant une végétation caractéristique de zone humide en bord de ru. La zone Ac du projet est volontairement choisie en dehors de ce secteur classé, zone humide de la ripisylve du ru (zone vert anis de la Carte 1).

Ainsi, les habitats de la future zone Ac seront régulièrement entretenus par l'homme à travers les pratiques culturales.

Par ailleurs, une étude pour la Coulée Verte de l'Interconnexion des TGV de février 2010 et plus précisément sur la haie de peupliers et la ripisylve pour ce qui concerne les abords du secteur Ac projeté, indique une **valeur patrimoniale faible à modérée de ces éléments extérieurs au projet**.

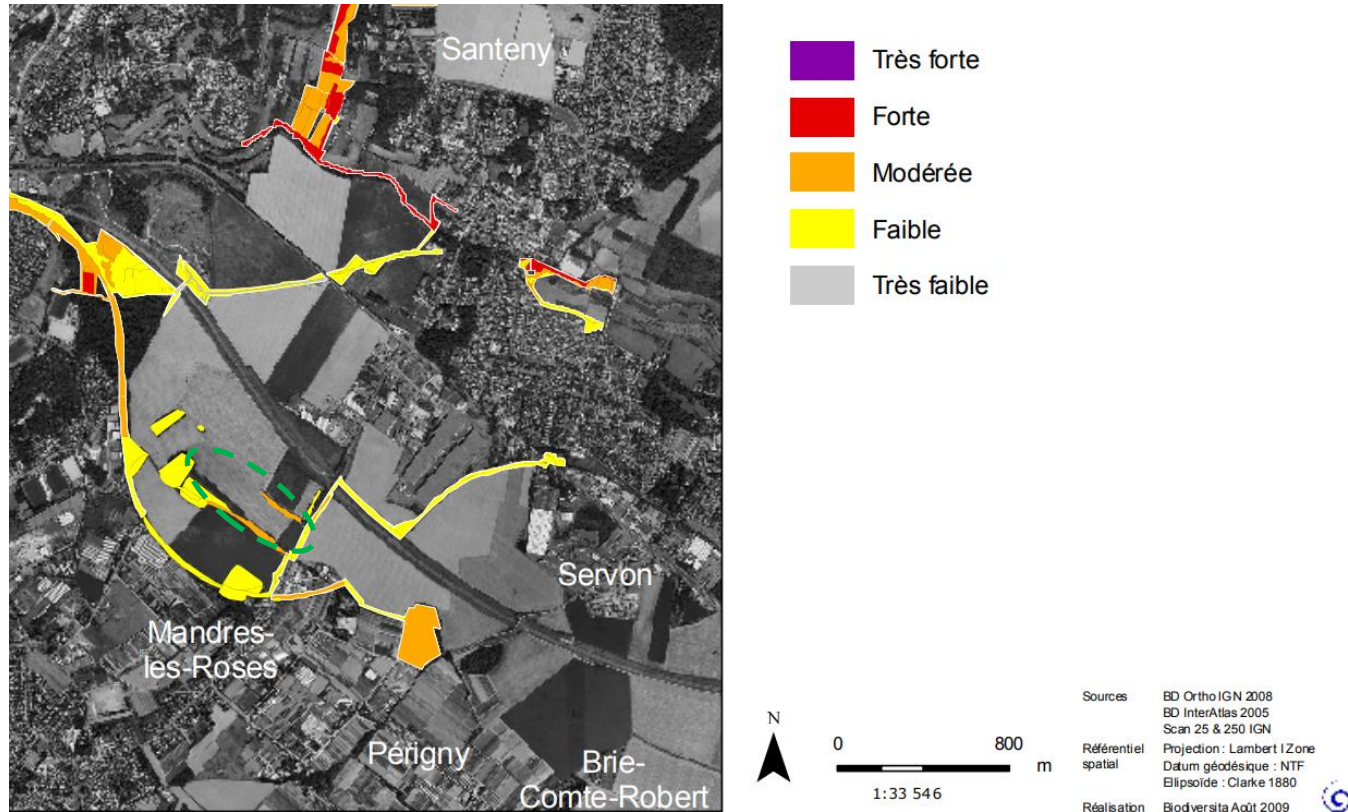
L'alignement de peupliers sénescents et le chemin rural bordé d'une fruticée et d'une noue représentent un intérêt indéniable pour l'avifaune au sein de ces zones de cultures intensives.



Sur ces éléments, le futur projet Ac évitant ces zones, et l'agriculture biologique étant privilégiée, **l'impact est donc considéré comme nul.**

Ce projet prévoit également **l'implantation de haies discontinues, à la suite de l'alignement de peupliers**. Ces infrastructures agro-écologiques constituent des corridors écologiques, en permettant à la faune sauvage de trouver des abris et des refuges saisonniers, des lieux de nidification et des ressources alimentaires.

Enfin, les cultures prévues dans le cadre du projet sont du maraichage diversifié, des cultures légumières de plein champ et des vergers. Cette forte diversification est favorable au développement de la biodiversité associée aux cultures.



Carte 2 : Valeur patrimoniale, Coulée verte de l'Interconnexion des TGV (février 2010)

Le secteur Ac projeté ne présente qu'un très faible impact sur la faune et la flore ainsi qu'au regard des habitats naturels ; le choix de ce secteur s'étant volontairement porté dès les études préalables sur une zone permettant d'en maîtriser les impacts.

La diversification de l'activité agricole et l'implantation de haies discontinues auront un effet bénéfique sur la biodiversité du site.

Recommandation n°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).

La procédure de modification du PLU autorisant la création de la nouvelle zone Ac est une demande de d'Île-de-France Nature à travers un projet d'intérêt général concerté avec la commune de Mandres et les futurs exploitants, assurant le maintien de l'activité agricole pour les Mandrions et les communes voisines.

Compte tenu de la maîtrise conjointe de ce projet, notamment au regard des caractéristiques futures des serres identifiées dans l'appel à projet d'Île-de-France Nature et des échanges préalables avec la commune, il n'apparaît pas nécessaire aujourd'hui de réglementer l'emprise au sol pour ces activités projetées.

2.2. L'insertion paysagère

Recommandation n°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.

Il est aujourd'hui prématuré de présenter une analyse paysagère des futurs projets à ce stade de la procédure, qui ne concerne que la modification de la zone Ac du PLU.

Pour autant, les intentions des premiers exploitants retenus prévoient des bâtiments d'exploitation de petite taille en support aux serres de pleine terre, l'ensemble étant implanté à l'opposé de la ripisylve.

Il est rappelé que cela sera maîtrisé dans le cadre du permis de construire en lien avec Île-de-France nature conformément à l'appel à projet et prenant en compte les espaces paysagers et les espèces végétales et animales existantes.



PLAN DES AMÉNAGEMENTS
(INTENTION DES EXPLOITANTS EN JANVIER 2024)



Carte 3 : Intention des exploitants, janvier 2024

Les exploitants agricoles qui seront implantés auront d'ores et déjà de fortes charges avec des dépenses importantes pour le démarrage de leurs activités. Il n'a donc pas été souhaité d'ajouter des contraintes supplémentaires pouvant rendre difficile la viabilité des exploitations.

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

Recommandation n°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 termes de performance énergétique et environnementale en précisant les indicateurs retenus.

