



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
d'Île-de-France sur le projet de révision du plan local d'urbanisme  
(PLU) de Bures-sur-Yvette (91)**

n°MRAe 2018-002

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 3 janvier 2018 par réunion téléphonique. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de révision du PLU de Bures-sur-Yvette.*

*Étaient présents et ont délibéré : Paul Arnould, Christian Barthod, Nicole Gontier et Jean-Jacques Lafitte.*

*Était également présent : Jean-Paul Le Divenah (suppléant, sans voix délibérative).*

*En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

\* \*

*La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Bures-sur-Yvette, le dossier ayant été reçu le 3 octobre 2017.*

*Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, il en a été accusé réception par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter du 3 octobre 2017.*

*Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 13 octobre 2017.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Paul Arnould, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents 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 son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la personne publique responsable de la procédure, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.**

**Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, la personne publique responsable de la procédure prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter.**

# Synthèse de l'avis

Conformément à l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, la révision du PLU de Bures-sur-Yvette est soumise à évaluation environnementale suite à la décision de l'autorité environnementale n°91-019-2017 du 22 mai 2017 émise dans le cadre de l'examen au cas par cas de la procédure susmentionnée.

Dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas de la révision du PLU de Bures-sur-Yvette, la décision de l'autorité environnementale portant obligation de réaliser une évaluation environnementale reposait sur la susceptibilité d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine principalement liées aux projets de développement portés par le PLU (projets sur le secteur de Montjay, sur le site de l'université et en centre-ville notamment).

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLU de Bures-sur-Yvette et son évaluation environnementale sont :

- la prise en compte du paysage, particulièrement dans le cadre des projets de développement sur les secteurs de Montjay, de la Guyonnerie et de l'université ;
- la prise en compte des milieux naturels ;
- la prise en compte des risques naturels et des nuisances sonores ;
- la contribution du PLU de Bures-sur-Yvette, via la densification de l'habitat, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France.

Le rapport de présentation relatif à la révision du PLU de Bures-sur-Yvette présente de façon claire, illustrée et dans l'ensemble proportionnée les principaux éléments attendus.

Le rapport de présentation du PLU retient le chiffre de 15% d'augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat pour l'ensemble du territoire communal, en raison de la présence sur le territoire communal de deux gares du RER. Cet effort de densification accru porte notamment sur le secteur Montjay, concerné par une continuité écologique et destiné à accueillir une ouverture à l'urbanisation de 2,7 hectares. Par ailleurs, les niveaux de densification existants et projetés des secteurs amenés à se développer ne sont pas précisés. Ainsi, il n'est pas possible d'appréhender la nécessité de densifier des secteurs concernés par des enjeux environnementaux prégnants, tel que le quartier de l'université inclus dans le périmètre du site classé du domaine de Launay. La MRAe recommande de mieux justifier les sites de densification existants et projetés au regard des enjeux environnementaux et de l'accessibilité aux transports en commun.

L'état initial de l'environnement relatif à la révision du PLU de Bures-sur-Yvette est réalisé de façon correcte. Néanmoins, le risque inondation aurait mérité d'être traité plus rigoureusement. En effet, le territoire de Bures-sur-Yvette est concerné à la fois par plusieurs risques d'inondation : par débordement de l'Yvette, par ruissellement des eaux pluviales et par remontées de nappes. Si le risque d'inondation par débordement de l'Yvette figure clairement dans l'état initial, celui relatif ruissellement des eaux pluviales est moins bien traité, et le risque d'inondation lié aux remontées de nappes n'est pas abordé.

La MRAe rappelle que l'exercice d'évaluation environnementale exige que des propositions de mesures précises répondent aux impacts notables du projet de PLU. Ainsi quand l'analyse des incidences conclut à des incidences mitigées ou négatives, la démarche consistant à éviter, sinon réduire et le cas échéant compenser ces incidences doit être appliquée. Ce rappel vaut notamment pour le secteur de l'université.

Enfin, la MRAe note une contradiction forte entre les objectifs du PADD et la prise en compte effective des enjeux environnementaux liés au paysage, aux milieux naturels et au risque d'inondation par débordement de l'Yvette. En effet, le PADD pose des principes de valorisation du paysage communal, de préservation des espaces naturels, et d'anticipation des risques qui peinent à se traduire dans les dispositions réglementaires du PLU. La MRAe recommande de traduire ces objectifs notamment sur les secteurs de l'université, de la Guyonnerie et de Montjay, ainsi que dans la zone UC1.

La MRAe formule également d'autres recommandations, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

# Avis détaillé

## 1. Préambule relatif au présent avis

La révision du PLU de Bures-sur-Yvette est soumise à évaluation environnementale suite à la décision de l'autorité environnementale n°91-019-2017 du 22 mai 2017 dans le cadre de l'examen au cas par cas de la procédure susmentionnée.

Le présent avis, rendu en application de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, porte sur le projet de PLU de la commune de Bures-sur-Yvette arrêté par son conseil municipal par délibération du 25 septembre 2017. Il est émis de façon indépendante de l'avis de l'État prévu à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.104-23 du code de l'urbanisme, cet avis procède d'une analyse de :

- l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation du projet de PLU de Bures-sur-Yvette ;
- la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

## 2. Principaux enjeux environnementaux

Commune de 9 725 habitants<sup>1</sup> du nord-est de l'Essonne, Bures-sur-Yvette, porte orientale du parc naturel régional (PNR) de la Haute vallée de Chevreuse, dans la vallée de l'Yvette, orientée ouest/est est urbanisée sur une grande partie de son territoire. Elle forme un continuum urbain avec Gif-sur-Yvette à l'ouest, Orsay à l'est et au nord, Gometz-la-Ville et les Ulis au sud.

Les espaces naturels agricoles et forestiers représentant 25,5% du territoire communal.

Par ailleurs, la commune fait partie, depuis 2016, de la communauté d'agglomération du Plateau de Saclay, la CAPS (27 communes et 300 000 habitants) qui doit accueillir le cluster Paris-Saclay, pôle scientifique et technologique d'ambition mondiale. Elle est comprise dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (OIN), « plateau de Saclay ».

1 Chiffre INSEE population au 1er janvier 2013

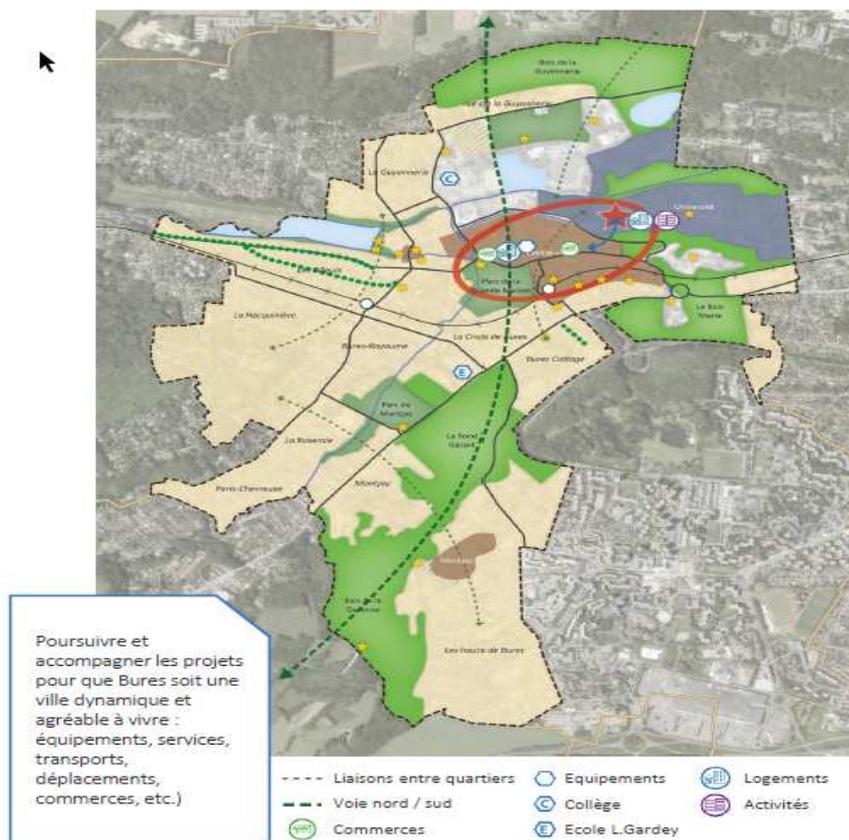


Fig.1 Les 4 piliers du projet de territoire  
Extrait PADD (page 14)

La commune de Bures-sur-Yvette se caractérise par des enjeux environnementaux et sanitaires prégnants. Bordée au sud par le plateau du Vaularon et au nord par celui de Saclay elle s'étend, d'est en ouest, dans la vallée de l'Yvette. Délimité par des coteaux boisés, le territoire communal se distingue par un paysage remarquable. Il se situe en partie dans les sites classés du domaine de Launay et du parc du Château de Grandmaison d'une part et le site inscrit de la vallée de Chevreuse.

Les autres composantes notables de l'environnement sont :

- les milieux naturels avec la présence de la rivière l'Yvette et du ruisseau le Vaularon, de plusieurs espaces boisés dont le bois de la Guyonnerie, de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I<sup>2</sup>, de continuités écologiques, d'enveloppes potentielles de zones humides de classes 2 et 3 ;
- les risques naturels liés aux inondations par débordement de l'Yvette, par remontée de nappes et ruissellement des eaux pluviales ; mouvements de terrain (aléa retrait-gonflement des argiles) ;
- les nuisances sonores liées à la présence d'infrastructures de transport terrestre (route nationale 4) et ferroviaire (ligne du RER B).

La commune est par ailleurs traversée par une canalisation de transport de gaz.

Dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas relative à la révision du PLU de Bures-sur-Yvette, la décision de l'autorité environnementale portant obligation de réaliser une évaluation environnementale reposait sur la possibilité d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, principalement liées aux projets de développement portés par le PLU (projets sur le secteur de Montjay, sur les sites contigus de l'université et du centre-ville notamment).

L'analyse des projets concernant ces derniers manquant de précision, leurs incidences sur les enjeux environnementaux et sanitaires ne peuvent être appréciées.

2 "Zones inondables à Gif-Bures" et "zone humide de la mare des pins"

Aussi, pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLU de Bures-sur-Yvette et son évaluation environnementale sont :

- la prise en compte du paysage, particulièrement dans le cadre des projets de développement sur les secteurs de Montjay, de la Guyonnerie et de l'université ;
- la prise en compte des milieux naturels ;
- la prise en compte des risques naturels et des nuisances sonores ;
- la contribution du PLU de Bures-sur-Yvette, via la densification de l'habitat, à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Ile-de-France.

### **3. Analyse du rapport environnemental**

#### **3.1 Conformité du contenu du rapport environnemental**

Le rapport de présentation relatif à la révision du PLU de Bures-sur-Yvette présente de façon claire, illustrée et, dans l'ensemble, proportionnée les principaux éléments attendus<sup>3</sup>.

#### **3.2 Avis sur la qualité et la pertinence des informations contenues dans le rapport environnemental**

##### **3.2.1 Articulation avec les autres planifications**

L'étude de l'articulation du projet de révision du PLU de Bures-sur-Yvette avec les autres plans et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ledit document dans son contexte administratif et son domaine de compétence. Il s'agit plus particulièrement d'identifier les enjeux environnementaux portés par les différentes politiques publiques sur le territoire communal et leur bonne appréhension par le projet de PLU.

L'analyse de l'articulation du projet de révision du PLU de Bures-sur-Yvette avec les documents de rang supérieur porte sur :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de Seine-Normandie (SDAGE) arrêté le 1er décembre 2015;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux « Orge-Yvette » (SAGE) approuvé le 2 juillet 2014 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013 ;
- le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) d'Île-de-France arrêté le 14 décembre 2012 ;
- les plans de gestion et de prévention des risques d'inondation (PGRI et PPRI) de l'Yvette.

L'analyse aborde utilement le contrat de développement territorial (CDT) Paris Saclay Territoire Sud ainsi que les servitudes d'utilité publique liées au patrimoine, au paysage et aux canalisations de transports de matières dangereuses. La question de l'opération d'intérêt national (OIN), plateau de Saclay est mentionnée sans néanmoins en tirer les conséquences pour le PLU

L'analyse est bien menée. Les enjeux propres au territoire de Bures-sur-Yvette portés par chaque document de rang supérieur sont rappelés, puis la façon dont ils sont pris en compte par le PLU est explicitée. Pour certains documents tels que le CDT ou le SRCE, cette prise en compte est analysée de façon plus fine, à l'échelle du règlement, du PADD ou des orientations d'aménagement et de

3 Cf annexe

programmation (OAP).

Concernant plus particulièrement l'articulation avec le SDRIF :

Le projet de PLU affiche un objectif démographique d'environ 12 000 habitants à l'horizon 2030, soit une augmentation de population de 23%. Pour atteindre cet objectif, un besoin d'environ 1000 nouveaux logements a été estimé sur la période 2013-2030. Sachant que 420 logements seront livrés sur la commune d'ici fin 2017, cela suppose, selon les éléments du dossier, qu'approximativement 620 logements soient réalisés sur le temps du futur PLU. Ils sont répartis comme suit : 200 logements étudiants sur le site de l'institut d'optique, 300 logements dans les secteurs du centre-ville et de l'université, 120 logements dans le diffus.

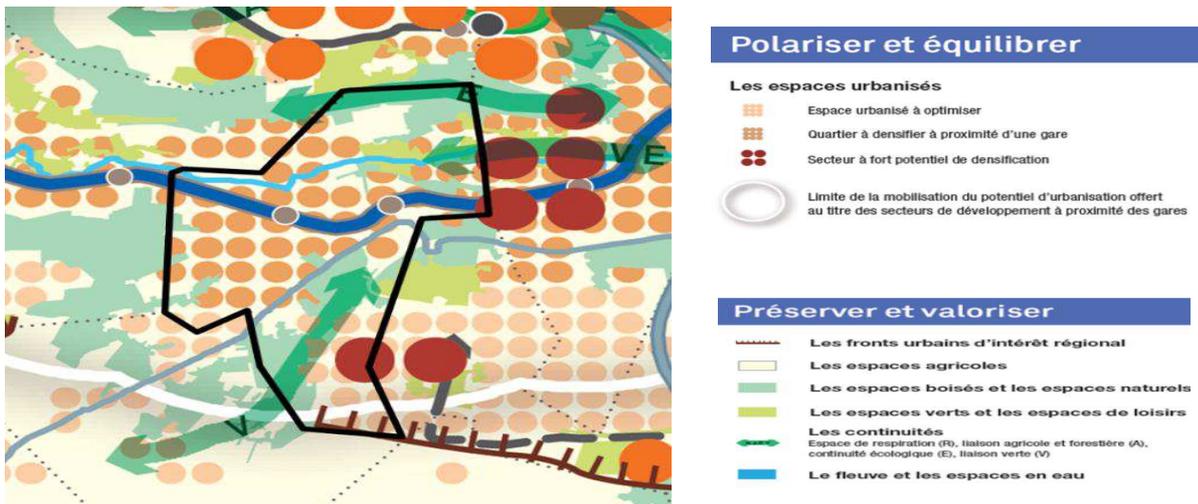


Fig. 2 Orientations du SDRIF à Bures-sur-Yvette \_ Extrait 2.2 Justifications des choix retenus (page 26)

Le rapport de présentation du PLU retient le chiffre de 15% d'augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat pour l'ensemble du territoire communal, en raison de la présence sur le territoire communal de deux gares du RER. Cet effort de densification accru porte notamment sur le secteur Montjay concerné par une continuité écologique et destiné à accueillir une ouverture à l'urbanisation de 2,7 hectares. Par ailleurs, bien qu'une étude relative au potentiel de densification des espaces urbanisés de la ville ait été conduite, elle ne précise pas les niveaux de densification existants et projetés des secteurs retenus. Ainsi, il n'est pas possible de bien appréhender les choix d'urbanisation dans les secteurs concernés par des enjeux environnementaux prégnants, tel que le quartier de l'université inclus dans le périmètre du site classé du domaine de Launay.

**La MRAe recommande de mieux justifier les sites de densification existants et projetés au regard des enjeux environnementaux et de l'accessibilité aux transports en commun.**

### 3.2.2 État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement relatif à la révision du PLU de Bures-sur-Yvette est réalisé de façon correcte. En effet, le propos est clair, largement illustré, et aborde les enjeux prégnants du territoire : le paysage, les milieux naturels, les risques naturels (inondation par débordement de l'Yvette, mouvements de terrains dus au phénomène de retrait-gonflement des argiles) et les nuisances sonores.

Les développements se rapportant aux milieux naturels et aux nuisances sonores sont étayés. La présence d'une canalisation de transport de gaz est également mentionnée.

Cependant, il est à noter que le risque inondation aurait mérité d'être traité plus rigoureusement. En effet, le territoire de Bures-sur-Yvette est concerné à la fois par plusieurs risques d'inondation : par débordement de l'Yvette, par ruissellement des eaux pluviales et par remontées de nappes. Si le risque d'inondation par

débordement de l'Yvette figure clairement dans l'état initial, les deux autres risques sont moins bien traités. Ainsi, le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales n'apparaît pas en tant que tel dans la partie dédiée au risque d'inondation (page 144 du 2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement). Il est mentionné dans la partie de l'état initial se rapportant au réseau d'assainissement et d'eau pluviale (page 152 du 2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement), comme une conséquence de « l'urbanisation intensive », de la disparition d'arbres lors de la tempête de 1999 et de carences des réseaux de raccordement privés. Pour une meilleure appréciation, le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales gagnerait à apparaître dans la partie relative au risque d'inondation.

De plus, le risque d'inondation lié aux remontées de nappes n'est pas abordé. Ce risque est présent sur la commune, car la vallée de l'Yvette ainsi que les abords du ruisseau de Vaularon se situent en zone de sensibilité très élevée du fait de la présence d'une nappe affleurante.

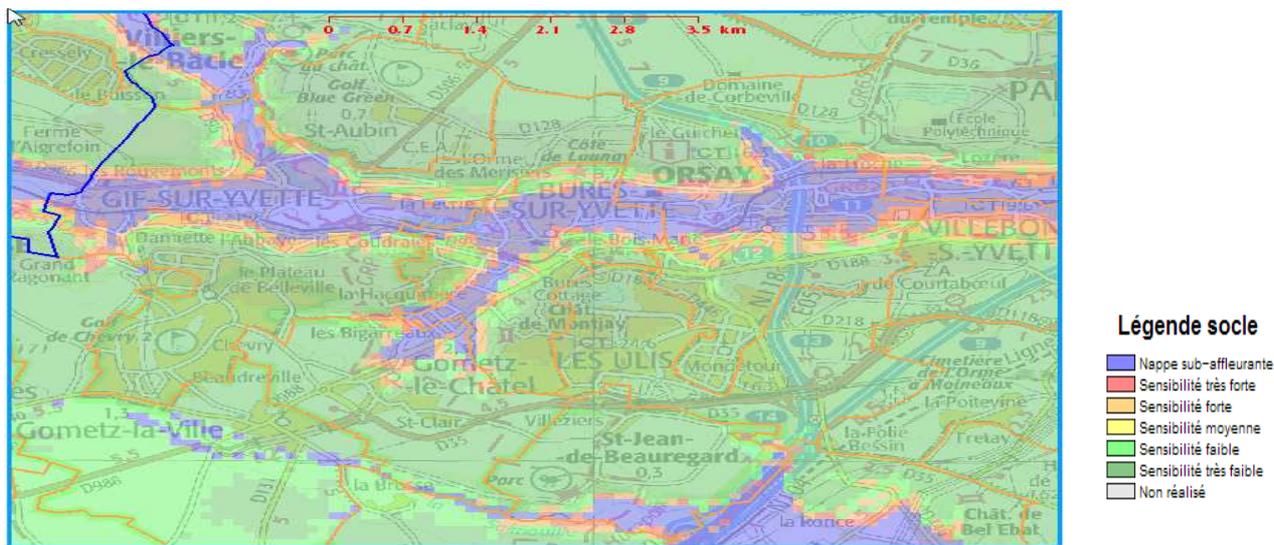


Fig.3 Carte des remontées de nappes à Bures-sur-Yvette \_ [www.inondationsnappes.fr](http://www.inondationsnappes.fr)

**La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnement en analysant le risque d'inondation par ruissellement et remontée de nappes.**

Concernant le paysage, les sites classés (domaine de Launay et parc du château de Grandmaison) et le site inscrit (vallée de Chevreuse), compte tenu du fait qu'ils constituent des caractéristiques fortes du territoire communal, auraient mérité d'être traité de manière plus approfondie. En effet, le terme de site classé est rarement utilisé dans le projet de PLU. Les périmètres des trois sites apparaissent peu dans les documents du PLU (le plan des servitudes, une carte des espaces patrimoniaux et paysages protégés figurant à différentes reprises dans le rapport de présentation). Une carte complémentaire reprenant le zonage PLU et les contours de sites classés et inscrit faciliterait la lisibilité et la compréhension du projet de PLU, notamment dans les secteurs de développement. De plus, l'identification de cônes ou de points de vue manque dans cette commune, maillon essentiel de la vallée de Chevreuse, retenue justement au titre des sites inscrits pour son caractère pittoresque, comme le souligne d'ailleurs le rapport de présentation (page 128 2.2 Diagnostic et état initial de l'environnement).

La MRAe note que le rapport de présentation donne une place importante au patrimoine bâti et notamment aux maisons traditionnelles en pierre de meulière, aux maisons bourgeoises ainsi qu'aux châteaux et domaines qui contribuent à l'identité villageoise de la commune, ce qui est positif. Cet aspect patrimonial fait l'objet d'une OAP, dite thématique, appuyée sur un dossier photographique de qualité.

### Perspectives d'évolution de l'environnement

Les perspectives d'évolution de l'environnement, c'est-à-dire les évolutions dans l'hypothèse où le projet de PLU ne serait pas mis en œuvre, sont présentées de façon satisfaisante. Dans un tableau synthétique, le rapport de présentation rappelle les principaux enjeux environnementaux du territoire et met en miroir les effets présumés du PLU en vigueur.

### 3.2.3 Analyse des incidences

Cette partie du rapport de présentation doit préciser quelles sont les incidences positives et négatives attendues sur l'ensemble des thématiques pertinentes de l'environnement, et notamment celles relevant des principaux enjeux environnementaux mis en évidence dans l'état initial de l'environnement. Cette analyse doit porter sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), mais également sur le zonage et le règlement du PLU.

L'analyse des incidences du projet de PLU de Bures-sur-Yvette est restituée dans le document 2.3 Évaluation environnementale. Elle s'articule en trois temps :

- un rappel synthétique et illustré des enjeux environnementaux présentés dans la partie 2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement ;
- une analyse des secteurs de développement qui distingue les projets d'urbanisation dans le tissu urbain existant (centre-ville) et ceux prévus en extension (Montjay et Guyonnerie) ;
- une analyse plus générale des effets du PLU sur les enjeux environnementaux.

L'analyse par secteur de développement ainsi que par thématique environnementale aborde la réflexion sous l'angle des éléments du PLU (PADD, zonage, OAP).

Cette approche est intéressante dans la mesure où elle contribue à structurer l'analyse et donc à la rendre plus lisible. Néanmoins, la MRAe remarque que dans le cas où l'analyse conclut à des incidences « mitigées ou négatives », la démarche visant à éviter, sinon réduire et le cas échéant compenser n'est pas appliquée. Par exemple, l'analyse établit que : « *La réalisation de nouveaux logements, de commerces, d'équipements ou d'activités peut avoir des incidences négatives sur l'environnement en engendrant une artificialisation des sols, notamment dans les secteurs de Montjay et de la Guyonnerie, même si les possibilités de constructions restent limitées.*»<sup>4</sup>. Or aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est présentée en réponse à ce constat.

***La MRAe rappelle que l'exercice d'évaluation environnementale exige que des propositions de mesures précises répondent aux impacts du projet de PLU.***

En outre, les deux points suivants peuvent être soulignés.

#### Risque inondation

Comme évoqué en amont, le risque inondation constitue un enjeu majeur sur le territoire communal. Le PADD évoque d'ailleurs dans son axe 1 la nécessité de « lutter contre les risques d'inondation et [de] limiter au mieux les risques liés à l'eau »<sup>5</sup>. Le projet de PLU définit des zones urbaines UB, UC1 et UL qui correspondent à des secteurs inondables couverts par le PPRI de l'Yvette. L'analyse des incidences se rapportant au risque inondation indique que les dispositions générales du règlement du projet de PLU renvoient au PPRI. Une analyse plus précise des zones urbaines du PLU concernées par le zonage du PPRI aurait permis de mieux apprécier l'impact du projet de PLU sur les secteurs concernés (université, franges du centre-ville).

Par ailleurs, l'analyse n'évoque pas le risque inondation lié aux remontées de nappes ou au ruissellement des eaux pluviales.

#### Secteur de l'université

4 Page 32 du 2.3 Evaluation environnementale

5 Page 18 du PADD

Si le secteur de l'université est bien mentionné en introduction parmi les périmètres susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du projet de PLU dans la mesure où il forme le « centre-ville au sens-large, à savoir le centre ancien actuel et son ouverture vers le site de l'Université »<sup>6</sup>, dans les faits il n'est pas pris en compte dans sa globalité dans l'analyse des incidences. Ainsi, l'analyse des incidences se rapportant au secteur du centre-ville se limite à un secteur réduit qui n'inclut pas le quartier de l'université.

Il est à noter que le PLU en vigueur<sup>7</sup> a ouvert une partie du site à l'urbanisation (zone AUL), le reste du site étant en zone urbaine (UL). Le projet de PLU confirme cette ouverture en basculant la totalité du site en zone UN correspondant aux terrains de l'université et ayant vocation à accueillir à terme « un quartier mixte entre l'Université, des logements, des équipements, des activités, etc »<sup>8</sup>.

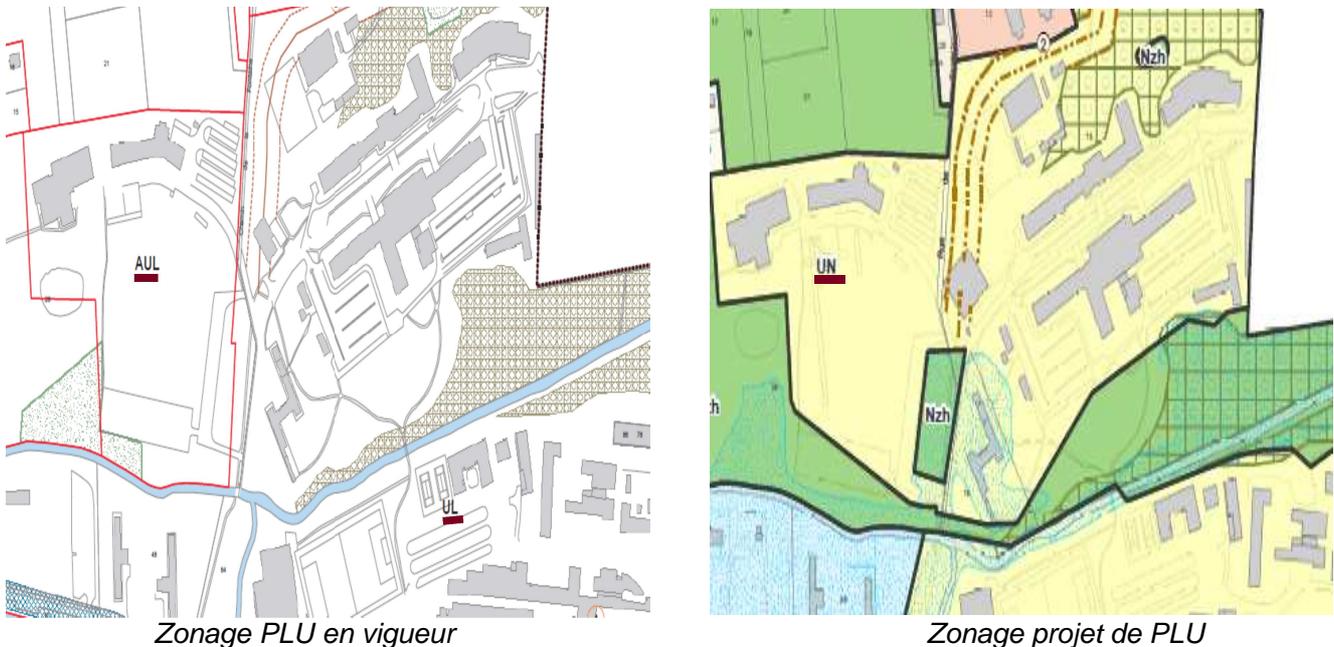


Fig.4 Secteur de l'université

Le projet d'une voie routière nord/sud, venant de l'espace boisé classé de la Guyonnerie et débouchant sur la zone humide Nzh présente de fortes possibilités d'impact, qui ne sont pas abordées. De plus la décision de protéger la zone humide du parking de l'université s'avère incohérente avec la création de cette voie nord/sud. Le secteur de l'université concentre des enjeux environnementaux prégnants : site classé du domaine de Launay, ZNIEFF de type I, enveloppes humides. Dès lors, il était attendu d'une part que les impacts du projet de PLU sur ce secteur fassent l'objet d'une analyse des incidences étayée et d'autre part que des mesures précises répondant aux impacts environnementaux soient définies. La MRAe note cependant que la zone humide du parking de l'université fait l'objet d'une protection à travers un zonage spécifique Nzh. Il aurait été apprécié que la façon dont les contours de cette enveloppe ont été définis soit précisée.

**La MRAe recommande de mener l'analyse des incidences du projet de PLU sur le secteur de l'université et, si cela s'avère nécessaire, de définir des mesures permettant d'éviter, sinon de réduire et le cas échéant compenser les impacts sur l'environnement.**

Ceci d'autant plus que le projet de PLU confirmant l'ouverture à l'urbanisation, la mutation de l'ensemble du secteur est d'ores et déjà rendue possible par le présent projet de PLU, dans la limite des dispositions réglementaires.

### 3.2.4 Justifications du projet de PLU

6 Page 17 du 2.3 Evaluation environnementale

7 Issu de la révision générale du PLU de Bures-sur-Yvette adoptée par délibération du conseil municipal du 30 mars 2011

8 Dispositions applicables à la zone UN \_ page 137 du règlement du projet de PLU

Cette partie du rapport de présentation doit servir à expliquer les choix effectués par la commune pour aboutir au projet de PLU. Il est attendu que cette séquence explicative soit conduite à l'échelle du PADD, des OAP, du zonage et du règlement.

Le document intitulé 2.2 Justification des choix retenus explicite les choix effectués pour le PADD, les OAP, le zonage et le règlement au regard notamment de la volonté politique, des enjeux issus du diagnostic, de la consommation des espaces et des objectifs des documents supra-communaux. La démonstration est claire. Néanmoins, il était attendu que la réflexion soit plus aboutie au niveau des différents secteurs. Ainsi, le règlement prévoit la possibilité de permettre l'évolution de la zone UC1 dont une partie est concernée par les zonages réglementaires « rouge » et « rouge hachuré » du PPRI correspondant respectivement à des zones urbanisées en aléa inondation très fort et à une hauteur d'eau supérieure à un mètre, où toute nouvelle construction à but de logement est interdite. Il s'agit de quartiers pavillonnaires densément bâtis avec de grands jardins à l'arrière de la majorité des habitations. Le règlement du PLU, d'une manière qui ne semble pas cohérente avec le PPRI, précise que l'objectif consiste à « permettre l'évolution de ce quartier dans le respect des typologies et formes urbaines existantes tout en veillant à la préservation et à la valorisation du cadre paysager du secteur »<sup>9</sup>.

***La MRAe recommande de justifier la pertinence de conserver dans la zone UC1 du PLU la partie classée en zone rouge par le PPRI.***

### **3.2.5 Suivi**

Concernant le suivi de la mise en œuvre du PLU, l'article L.153-27 du code de l'urbanisme précise qu'un bilan doit être effectué au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf ans à compter de l'approbation du PLU. Les indicateurs de suivi du projet de PLU de Bures-sur-Yvette sont présentés sous la forme d'un tableau synthétique, ce qui facilite la compréhension. Cependant, les indicateurs sont liés aux objectifs du PADD, il n'y a pas de relation directe avec l'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences. Par conséquent, le suivi proposé ne semble pas adapté pour apprécier les effets du futur PLU sur l'environnement et, ainsi que l'indique l'article L.104-18 du code de l'urbanisme, « identifier notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Par ailleurs, les valeurs de départ et les valeurs cibles ne sont pas précisées, ce qui pose la question de la pertinence du bilan qui en résultera.

***La MRAe recommande de définir des indicateurs de suivi permettant de mesurer l'évolution des enjeux environnementaux prégnants du territoire de façon pertinente et efficace***

### **3.2.6 Résumé non technique et méthodologie suivie**

Le résumé non technique reprend bien l'ensemble des thématiques développées dans l'évaluation environnementale du projet de PLU de Bures-sur-Yvette. Il est synthétique et illustré.

La méthodologie suivie, bien que décrite de façon très ramassée, est également précisée. La MRAe note l'objectivité du propos qui souligne la difficulté de réaliser l'évaluation environnementale dans des délais resserrés. La MRAe attire donc l'attention sur la nécessité pour la collectivité d'intégrer la conduite d'une évaluation environnementale solide dans le planning d'élaboration de son document d'urbanisme. L'évaluation environnementale constitue un outil d'aide à la décision permettant d'aboutir à des documents d'urbanisme équilibrés, prenant en compte les enjeux environnementaux et sanitaires.

9 Dispositions applicables à la zone UC1 \_ page 43 du règlement

## 4. Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet arrêté de plan local d'urbanisme

### 4.1 Prise en compte du paysage

Les périmètres du site classé du domaine de Launay et du site inscrit de la vallée de Chevreuse interceptent les secteurs de développement de la Guyonnerie, du centre-ville/université et de Montjay. La possibilité d'impact du projet de PLU sur l'enjeu paysager est par conséquent forte, ainsi que le souligne le rapport de présentation :

« *Le fait de permettre de nouvelles constructions sur une grande partie du territoire est susceptible d'avoir des conséquences sur le paysage (mauvaise insertion des constructions, architecture qui ne s'intègre pas avec les constructions environnantes...) malgré les recommandations concernant l'intégration paysagère des constructions. [...] Il faut être attentif pour ne pas assister à une banalisation des paysages qui sont remarquables à Bures-sur-Yvette.<sup>10</sup>* ». Pourtant face à ce constat, le projet de PLU ne propose pas de règles adaptées. Ceci se confirme sur les secteurs de projet.

#### La Guyonnerie et le site de l'université

Le site classé de Launay couvre une partie importante de l'université de Paris-Saclay entre fond de vallée et coteau boisé. Plus spécifiquement sur la commune de Bures-sur-Yvette, le domaine de Launay s'organise en deux secteurs distincts : un secteur boisé recoupant le quartier de la Guyonnerie et un secteur de clairières dédié aux activités de l'université. Ces secteurs correspondent aux zones UD2, UN et N dans le projet de PLU. Le rapport précise que : « La zone UD2 correspond au quartier de la Guyonnerie, un quartier pavillonnaire exclusivement résidentiel. Cette zone, peu dense, se situe en lisière de forêt et forme une transition paysagère entre la ville et la forêt. <sup>11</sup> ». Or, l'objectif est de permettre la réalisation d'une opération de logements individuels dont le nombre n'est pas précisé. Des hauteurs de construction, d'emprise au sol etc ont été définies afin de préserver le caractère pavillonnaire du quartier sans que l'on puisse être en mesure d'apprécier en quoi elles répondent à l'objectif de prise en compte de cet enjeu paysage prégnant.

Le secteur UN correspond, quant à lui, aux terrains de l'université. L'objectif à terme consistera à y développer un quartier mixte, accueillant, outre l'université, des logements, des équipements et des activités. Pour l'heure, il n'y a aucune précision concernant la programmation ni le calendrier de réalisation de ce futur quartier mixte. Le projet de PLU confirme cependant la mutation future du secteur en basculant sa partie ouest de zone AUL en zone UN. Le règlement du projet de PLU y autorise les équipements et les hébergements. On peut s'interroger sur la nécessité de procéder à ce basculement sans programmation précise pour le sous-tendre. De plus, à l'instar de la zone UD2, la prise en compte de l'enjeu paysage n'est pas avérée.

#### Le site Montjay

Il fait l'objet d'une OAP ayant pour objectif la mise en œuvre d'un projet d'ensemble permettant la réalisation d'un programme de logements assorti d'une « forme urbaine en harmonie avec les quartiers d'habitat individuel avoisinants »<sup>12</sup>. L'OAP ambitionne le traitement paysager des franges et une transition avec les espaces naturels, ce qui est positif. Cette prescription aurait pu être utilement déclinée dans le règlement et le plan de zonage du projet de PLU. Il serait intéressant d'apporter par exemple des précisions sur la qualité des haies autorisées, ou le choix d'opter pour une hauteur de clôture de 2 mètres maximum au regard de l'enjeu paysager du site.

10 Page 29 du 2.3 Evaluation environnementale

11 Page 89 du 2.2 Justification des choix retenus

12 Page 11 de l'OAP site de Montjay

De plus, le modèle urbain du futur quartier semble être le quartier pavillonnaire voisin. Or, le site est également limitrophe du hameau de Montjay qui se caractérise par des murs en pierres sèches, une densité végétale spécifique. Ledit hameau dispose d'un zonage UM ad hoc (aspect patrimonial important et formes urbaines typiques de vieux villages franciliens) et figure dans l'OAP patrimoine en tant que périmètre d'ensemble bâti remarquable. Dès lors l'insertion du site Montjay en termes patrimoniaux et paysagers ne semble pas avoir été prise en compte dans toutes ses composantes.

***Pour traduire l'ambition du PADD visant à valoriser les paysages et le patrimoine de la commune, la MRAe recommande de mieux asseoir dans le règlement et le plan de zonage, la prise en compte de l'enjeu paysager dans le projet de PLU de Bures-sur-Yvette, notamment sur les secteurs de la Guyonnerie, de l'université et de Montjay.***

#### **4.2 Prise en compte des milieux naturels**

Le PADD affiche une volonté marquée de protéger et valoriser la trame verte et bleue du territoire communal (les cours d'eau de l'Yvette et du Vaularon et leurs abords, les zones humides, les continuités écologiques), ce qui est apprécié. Cependant, cette volonté ne semble pas trouver une traduction équivalente dans toutes les dispositions réglementaires du PLU concernées.

Les enveloppes humides bénéficient d'un zonage Nzh spécifique de nature à les protéger. Ainsi, le règlement proscrit tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau et opte pour une occupation du sol qui « ne peut être que naturelle »<sup>13</sup>.

Il en va autrement de la zone naturelle N puisque le projet de règlement n'interdit pas la construction de bureaux et ne restreint pas les constructions se rattachant aux exploitations agricoles et forestières.

***La MRAe recommande de traduire l'objectif de protection et de préservation des espaces naturels contenu dans le PADD par des mesures réglementaires adaptées dans les dispositions s'appliquant dans la zone N.***

#### **4.3 Prise en compte des risques**

##### Risques naturels

Le risque d'inondation par remontée de nappes ne figurant pas dans l'état initial, il n'est pas pris en compte dans le projet de PLU.

Concernant le risque d'inondation par débordement de l'Yvette, le projet de PLU classe une partie des secteurs concernés en zone naturelle. Les espaces urbanisés rattachés au PPRI sont identifiés sur le plan de zonage. Le projet de PLU renvoie aux dispositions du PLU. De plus, le règlement instaure une marge de recul de 10 mètres dans laquelle les constructions et imperméabilisations sont interdites, afin de protéger les berges des cours d'eau. Pour autant, la fixation de cette marge à 10 mètres n'est pas explicitée. Il n'est donc pas possible de se prononcer sur sa pertinence.

La MRAe attire l'attention sur le statut de la zone UL, dans laquelle se trouve le périmètre de l'université. Intéressée à la fois par les zonages rouge, orange, bleu et ciel du PPRI, la zone UL concentre des équipements collectifs (école maternelle, collège), plusieurs résidences universitaires ainsi qu'un vaste espace faiblement bâti. Ce dernier, ainsi que les résidences universitaires sont situées en zone rouge du PPRI avec un aléa fort (hauteurs d'eau inférieures à 1 mètre).



Fig.5 Extrait zonage PPRI sur le secteur de l'université

Le projet de PLU intègre ce périmètre dans la réflexion sur le futur quartier mixte. Il est attendu que le fait qu'une partie du secteur se situe en zone rouge du PPRI dans laquelle toute construction est interdite soit pris en compte dans la réflexion globale sur l'évolution du quartier.

Le risque inondation par ruissellement des eaux pluviales et le risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles sont bien pris en compte (limitation de l'imperméabilisation de la densification en zone UD, rappel des prescriptions de construction).

**La MRAE recommande d'intégrer les prescriptions du PPRI à la réflexion sur l'évolution future du quartier de l'université.**

#### Risque technologique lié à la présence d'une canalisation de transport de gaz

Bien que le rapport de présentation identifie la présence de la canalisation de transport de gaz, les servitudes y afférentes ne sont pas référencées correctement. Le projet de PLU doit distinguer les deux types de servitudes d'utilité publique rattachées à la présence de la canalisation de transport de gaz et mettre en annexe les arrêtés s'y rapportant.

#### **4.4 Prise en compte des nuisances sonores et de la qualité de l'air**

Plusieurs axes de transports terrestres, classés en fonction de la densité du trafic et des nuisances sonores générés, traversent la commune : les routes départementales 35, 95 et 988, la voie ferrée du RER B. Dans ses dispositions générales, le règlement du projet de PLU rappelle l'obligation de mettre en place une isolation acoustique renforcée dans les zones affectées par le bruit, ce qui est positif. La réalisation d'un axe routier nord/sud, dans la partie orientale de la commune, aurait mérité d'être prise en compte de façon moins allusive. Le même terme d'axe nord/sud est par ailleurs utilisé pour évoquer des circulations douces reliant divers espaces boisés de la commune ce qui prête à confusion.

Le PADD entend développer les circulations douces et les transports collectifs, en créant par exemple des liaisons douces, en assurant une meilleure desserte des quartiers de la ville par les transports en commun (bus). Ces mesures vont dans le sens d'une meilleure prise en compte de la qualité de l'air. Cette question des circulations douces et des trames vertes et bleues fait l'objet de deux OAP thématiques, ce qui est apprécié.

## **5. Information du public**

Les procédures de concertation, mises en œuvre par la commune de Bures-sur-Yvette, lors du projet de révision du PLU ont été appréciées par la MRAe. Elles ont été bien suivies par le public. Réunions d'information et ateliers participatifs constituent deux éléments positifs pour la MRAe dénotant un réel souci d'associer les habitants aux choix concernant leur cadre de vie.

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de PLU de Bures-sur-Yvette, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Pour l'information complète du public, au-delà de l'obligation réglementaire sus-mentionnée, la MRAe invite également le porteur du PLU à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du PLU envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet de plan local d'urbanisme.

# Annexes

## 1 Fondement de la procédure

La directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>14</sup> a pour objectif de contribuer à l'intégration de l'environnement dans l'élaboration et l'adoption de planifications susceptibles d'avoir des incidences importantes sur l'environnement.

En amont du processus décisionnel, il s'agit d'examiner la teneur de la planification, ses principaux objectifs, les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée, les objectifs de protection environnementale pertinents, les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre de cette planification et, surtout, toutes les alternatives et mesures envisageables pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement ainsi que les mesures de suivi proposées.

La directive 2001/42/CE a ainsi établi un système d'évaluation fondé sur :

- une auto-évaluation du plan effectuée sous la responsabilité du maître d'ouvrage, l'incitant ainsi à s'approprier la démarche ;
- une évaluation externe grâce à la consultation d'une autorité compétente indépendante en matière environnementale et à la consultation du public, associé à la démarche et mis en capacité d'exprimer son opinion.

Cette directive a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004, codifiée notamment à l'article L.121-10 ancien du code de l'urbanisme, et complétée par l'article 16 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II ». Cet article, dont le contenu a été replacé aux articles L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015<sup>15</sup>, précise que les plans locaux d'urbanisme (PLU) « susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés », doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Les références législatives du code de l'urbanisme pour ce qui concerne l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, ont été transcrites dans la partie réglementaire du code par décret n°2012-995 du 23 août 2012, modifié par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 dont l'article R.104-8 précise que « *les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision [...], s'il est établi, après un examen au cas par cas, que [cette] procédure [est] susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.* ».

## 2 Contenu réglementaire du rapport de présentation

Depuis le 1er janvier 2016, date d'entrée en vigueur du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, le contenu du rapport de présentation du PLU est défini aux articles R.151-1, R.151-2, R.151-4 et R.151-5 du

14 L'environnement devant être compris au sens de la directive communautaire 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : 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)

15 Entrée en vigueur le 1er janvier 2016

code de l'urbanisme. Lorsque le PLU est soumis à une évaluation environnementale, le contenu de son rapport de présentation doit également répondre aux exigences de l'article R.151-3 dudit code.

Le décret susvisé précise toutefois que « *les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont la révision [...] a été engagée avant le 1er janvier 2016. Sont en outre applicables [...] les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.* »<sup>16</sup>.

Dans le cas présent, l'élaboration du PLU de Bures-sur-Yvette a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2015. Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 lui sont donc applicables, sous réserve d'une délibération spécifique.

Le rapport de présentation du PLU communal doit donc être conforme à l'article R.123-2-1 ancien<sup>17</sup> du code de l'urbanisme. Ce rapport :

*1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;*

*2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2 ;*

*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° [Identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27]<sup>18</sup> ;*

*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*

*Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

16 Article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

17 Issu du décret n°2012-995 du 23 août 2012

18 Cf article R.151-4 du code de l'urbanisme issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

*En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.*

*Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.*