



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 PLU de Bondoufle (91)
arrêté le 18 avril 2019**

n°MRAe 2019-40

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 8 août 2019 en conférence téléphonique. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de révision du PLU de Bondoufle arrêté le 18 avril 2019.

Étaient présents et ont délibéré : Paul Arnould, Marie Deketelaere-Hanna, Jean-Jacques Lafitte, Jean-Paul Le Divenah.

Était également présente : Catherine Mir (suppléante, sans voix délibérative).

Excusée : Judith Raoul-Duval

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 Bondoufle, le dossier ayant été reçu le 8 mai 2019.

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 8 mai 2019.

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 24 mai 2019, et a pris en compte sa réponse en date du 6 juin 2019.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Jean-Jacques Lafitte, 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.

Avis de la MRAe Île-de-France

1 Contexte de l'avis

En application de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, la révision du PLU de Bondoufle a fait l'objet d'un examen au cas par cas par la MRAe ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n°91-040-2017 du 6 octobre 2017.

Le présent avis, rendu en application de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, porte sur le projet de PLU de Bondoufle arrêté par son conseil municipal du 18 avril 2019. 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 Bondoufle ;
- la prise en compte de l'environnement par le projet de révision du document d'urbanisme.

Le rapport de présentation¹ du PLU de Bondoufle contient l'ensemble des pièces exigées par le code de l'urbanisme au titre de l'évaluation environnementale.

2 Objectifs du projet de PLU et principaux enjeux environnementaux

Située dans le département de l'Essonne, la commune de Bondoufle accueillait en 2016 une population de 9 357 habitants². L'ancien village étendu est encadré au nord et au sud-ouest par de vastes emprises dédiées à de l'activité économique : zone industrielle de la Marinière (plusieurs fois agrandie dont une extension dite « la grande Brèche » située à l'est de la route départementale RD31) et zone d'activités des Bordes³. Aux franges de cette urbanisation se trouve une couronne d'espaces agricoles (à l'est : le bois Bailleul et à l'ouest : couverte par la zone d'aménagement concerté du Grand Parc), naturels (au nord, le bois de Saint-Eutrope dont la plus grande partie appartient à une forêt régionale, séparé du reste de la commune par la route nationale RN 104 – Francilienne), et de loisirs (au sud avec le golf du Val-Grand).

La partie nord du bois de Saint-Eutrope constitue à la fois un réservoir de biodiversité à préserver au titre du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France⁴ et une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique. Des continuités sont identifiées sur le territoire communal notamment dans le schéma directeur de la biodiversité de l'Agglo (ex – CAECE/ Grand Paris Sud), en particulier celle constituant à la fois une liaison verte, un espace de respiration et une liaison agricole et forestière à l'est de la commune, à cheval sur Evry-Courcouronnes à préserver au titre du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF)⁵. Cette continuité traverse le secteur du bois Bailleul du nord au sud.

Par ailleurs, les espaces agricoles situés en périphérie du tissu urbain concourent à la continuité

1

Ce rapport comprend deux documents :

1A Diagnostic et état initial de l'environnement

1.B Justification des choix retenus

2 Chiffre INSEE

3 103 hectares au total dont 58 hectares pour la zone industrielle de la Marinière et 45 hectares pour la zone d'activités des Bordes

4 Adopté par arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013

5 Approuvé le 27 décembre 2013

de la trame verte de Bondoufle. Enfin, le ru de l'Écoule-s'il-pleut constitue le support principal de la trame bleue communale.



Figure 1 : Plan de situation de Bondoufle annoté _ source Géoportail

Le projet de PLU vise notamment les objectifs suivants :

- atteindre une population de 13 579 habitants en 2027, ce qui nécessite selon le rapport de présentation une moyenne de construction annuelle de 200 logements, soit 2 200 logements sur la période 2016-2027⁶ ;
- confirme les projets de développement portés par le PLU en vigueur⁷, à savoir :

6 Cf Page 11 et suivantes du document « 1B Justifications des choix retenus » : le scénario 2, qui correspond à une évolution démographique soutenue portée par les documents supra communaux, étant retenu. La MRAe note que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'affiche pas d'objectif démographique précis.

7 Approuvé par délibération du conseil municipal de Bondoufle en date du 29 juin 2006, donc antérieur au SDRIF (2013)

- la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Grand Parc »⁸, nouveau quartier mixte s'étendant sur environ 40 hectares (classés 1AUa, 1AUb, 1AUc et Nb dans le projet de PLU) dont la programmation comprend 2 500 logements, un parc urbain de 10 hectares le long de la RD312, 8 500 m² d'équipements publics, 3 000 m² de services de proximité et 6 hectares d'activités.
- une zone à urbaniser à long terme 2 AU de 17 hectares situés au nord de la zone d'activités des Bordes et destinés à en permettre l'extension au sud de la RD312.
- une zone 1AUi d'environ 35 hectares situé sur le secteur du bois Bailleul et destinée à accueillir des activités économiques. Il est à noter que le PLU en vigueur prévoit également l'urbanisation de la partie sud de ce secteur (26 hectares), extension que le présent projet de PLU abandonne.

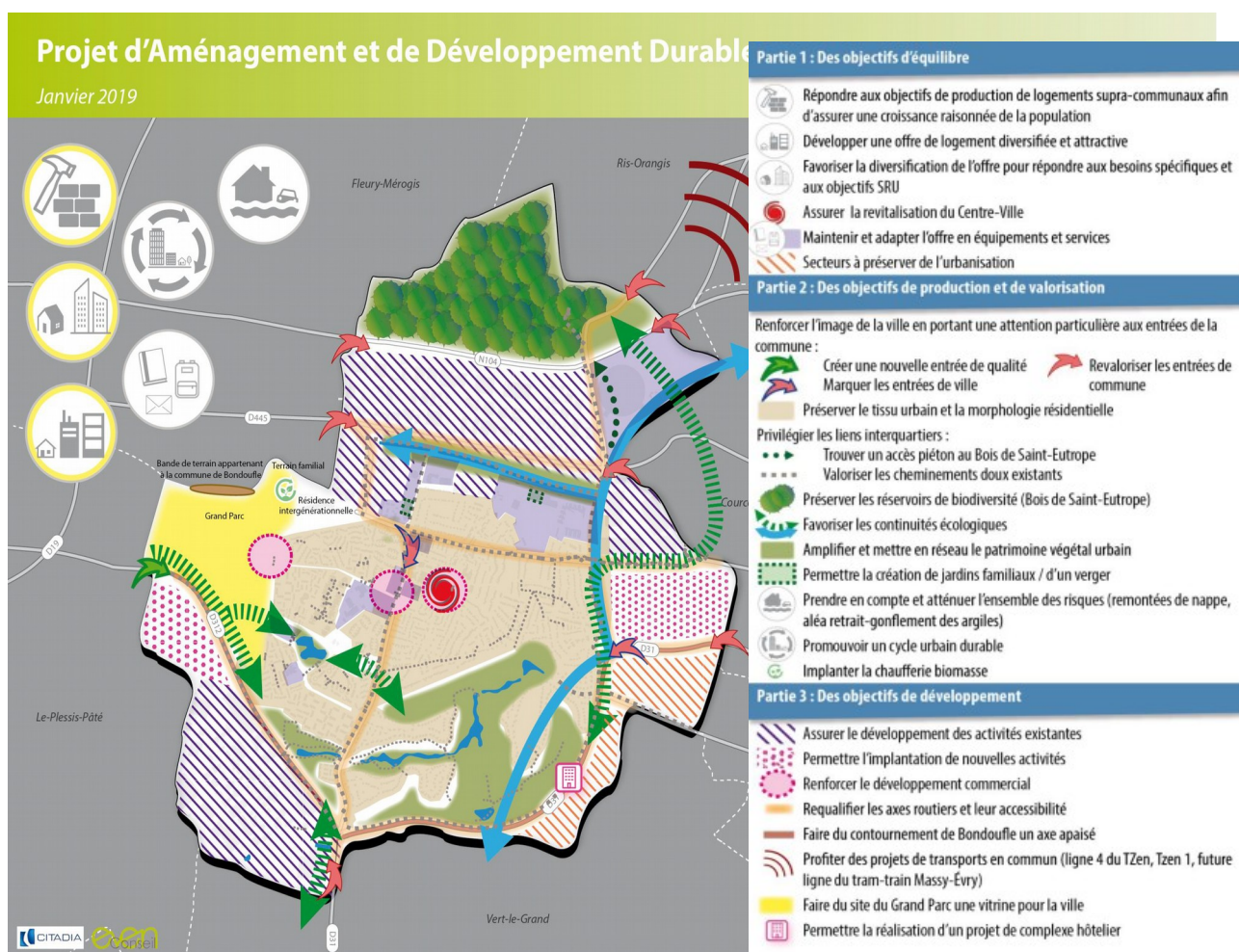


Figure 2 : Plan de synthèse du PADD du projet de PLU de Bondoufle

8 Anciennement dénommé ZAC des « Portes de Bondoufle », ce projet a fait l'objet de deux avis de l'autorité environnementale (Préfet de région) en date du 3 mars 2010 (http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis_AE_Projet_de_creation_de_la_ZAC_Portes_de_Bondoufle_-_3_mars_2010_cle77211d.pdf) et du 15 avril 2011 (http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis_de_l_AE_sur_le_projet_de_ZAC_des_Portes_de_Bondoufle_DUP_-_15_avril_2011_cle245af1.pdf).

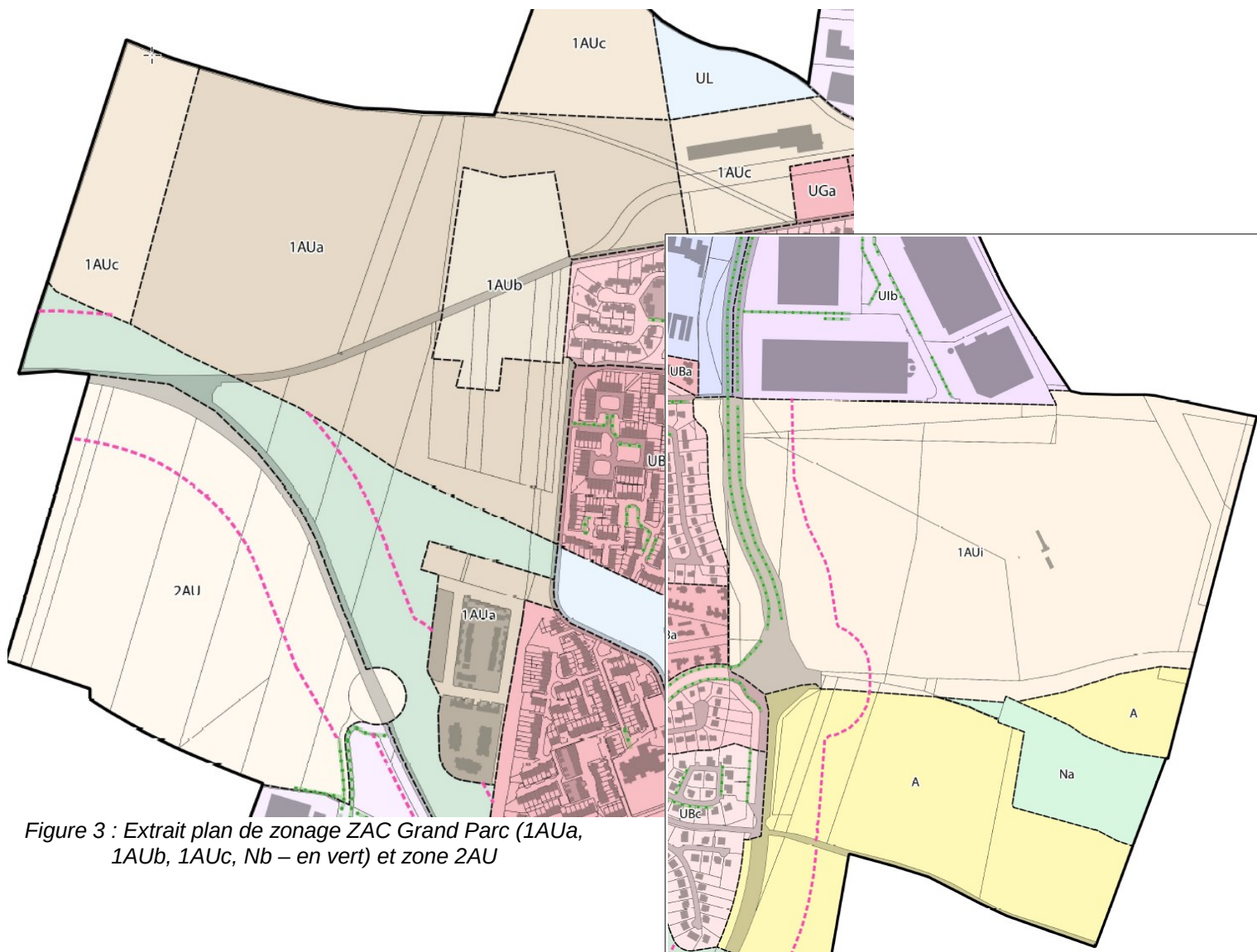


Figure 3 : Extrait plan de zonage ZAC Grand Parc (1AUa, 1AUb, 1AUC, Nb – en vert) et zone 2AU

Figure 4 : Extrait plan de zonage secteur bois Bailleul (1AUi)

La décision de la MRAe n°91-040-2017 de soumettre la révision du PLU de Bondoufle à évaluation environnementale était principalement motivée par la possibilité d'impacts sur l'environnement et la santé :

- des extensions prévues sur les secteurs du bois Bailleul et de la zone d'activités des Bordes en termes de consommation de terres agricoles, de préservation des milieux agricoles, naturels et paysagers ainsi que des fonctionnalités écologiques ;
- du risque d'inondation par remontées de nappe et par débordement du ru de l'Écoute-s'il-pleut ;
- du front urbain d'intérêt régional défini par le SDRIF sur le secteur du golf du Val-Grand.

Au vu du contexte communal, pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLU de Bondoufle et dans son évaluation environnementale sont :

- l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et la densification du tissu bâti existant ou à créer, au regard d'une part des projets de développement portés par le PLU et d'autre part de la préservation des espaces naturels et agricoles ;

- la limitation de l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation par remon-
tées de nappe et débordement du ru de l'Écoute-s'il-pleut ;
- la prise en compte du front urbain d'intérêt régional.

Après examen du dossier et analyse des principaux enjeux environnementaux, la MRAe a décidé de cibler le présent avis sur la prise en compte des trois enjeux environnementaux identifiés ci-dessus

3 Prise en compte par le projet de PLU de Bondoufle de l'objectif régional de réduction de la consommation des terres non encore artificialisées

La MRAe souligne que le SDRIF identifie la limitation de la consommation d'espaces comme une priorité régionale.

Le SDRIF localise sur le territoire de Bondoufle deux secteurs dits « d'urbanisation préférentielle » Ces ouvertures à l'urbanisation sont permises par le SDRIF sous réserve d'un besoin à court ou moyen terme ou d'un projet identifié⁹. Elles correspondent l'un à l'est au bois Bailleul, l'autre à l'ouest à la ZAC « Grand Parc » et à l'extension projetée de la zone d'activités des Bordes.

La ZAC « Grand Parc » a été lancée et a fait l'objet de deux avis de l'autorité environnementale.

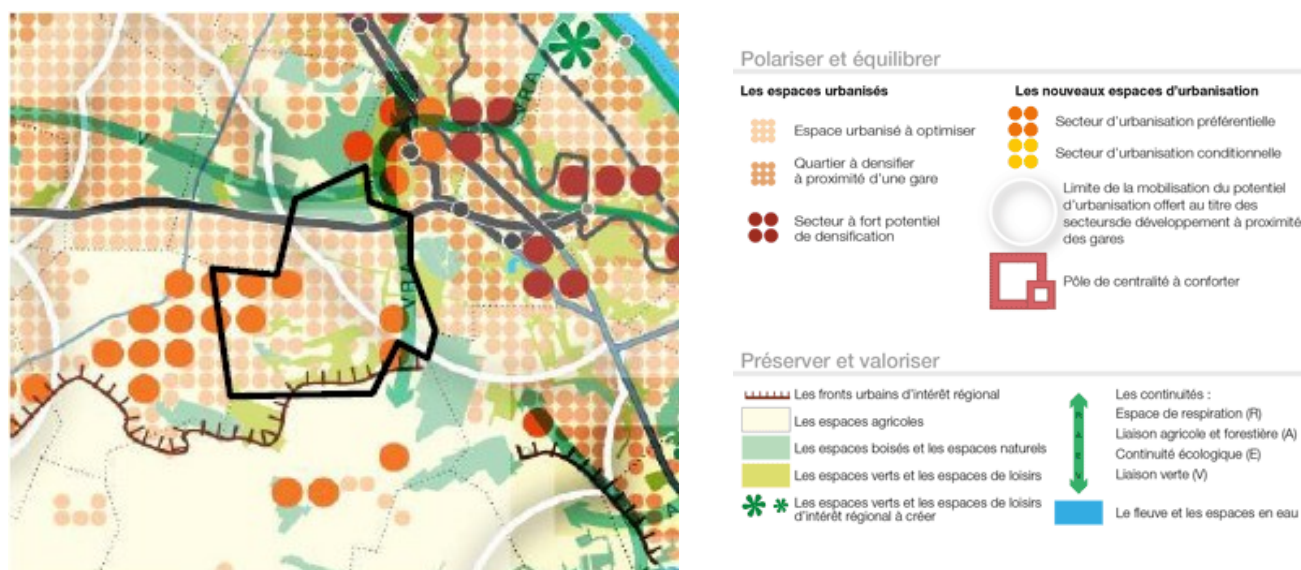


Figure 5 : Orientations du SDRIF sur le territoire de Bondoufle _ Extrait carte de destination générale du SDRIF

Secteur du bois Bailleul

Le rapport de présentation justifie l'urbanisation du secteur du bois Bailleul (zone 1AUi) :

- à l'échelle intercommunale, comme contribuant à l'affirmation de Bondoufle en tant que « pôle économique majeur »¹⁰ au sein de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud dont la commune relève ;
- à l'échelle communale, comme vecteur de développement de la zone d'activités de la Brèche située au nord des parcelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

9 Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

10 Page 44 du document « 1B Justifications des choix retenus »

Au-delà de ces objectifs très généraux, ces besoins doivent pour la MRAe être étayés pour justifier la consommation de ces 35 hectares de terres principalement agricoles.

Par ailleurs, comme évoqué précédemment, le SDRIF identifie dans le secteur du bois Bailleul une continuité (cumulant les fonctions d'espace de respiration et de liaison verte, agricole et forestière¹¹) à préserver¹². Or, si une continuité apparaît comme devant être favorisée le long de la RD31 selon le plan de synthèse du PADD (cf figure 2 ci-avant)¹³, et est évoquée dans le texte de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée, le schéma de l'OAP ne garantit pas, au-delà d'un traitement paysager le long des voies, la prise en compte de toutes les fonctionnalités de cette continuité qui ne trouve par ailleurs pas de traduction dans le plan de zonage ou dans le règlement écrit.

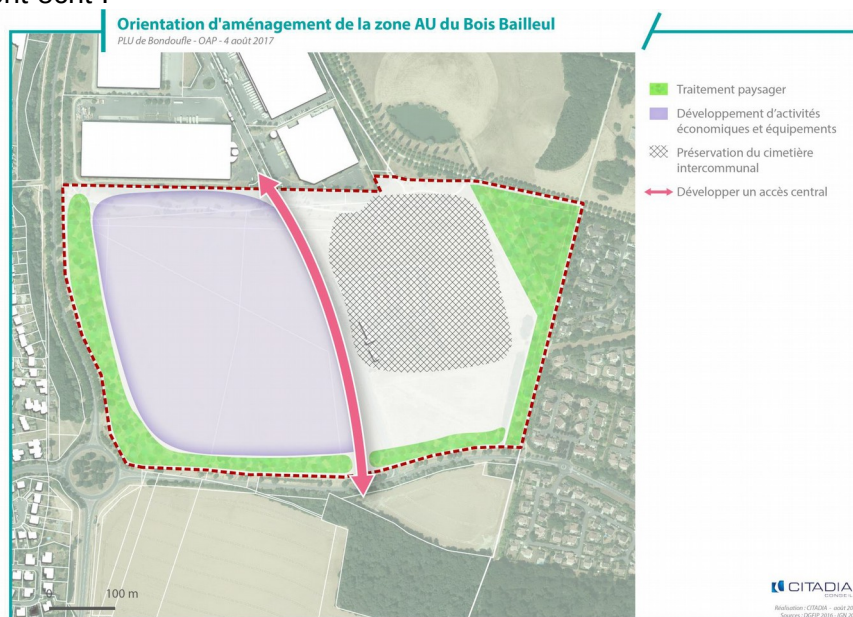


Figure 6 : Schéma d'aménagement OAP bois Bailleul

11 Afin d'assurer la viabilité des activités agricoles et forestières et la pérennité des écosystèmes, le SDRIF prescrit dans ses orientations réglementaires (p 45) la préservation des continuités entre les espaces naturels, agricoles et forestiers.

« Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructures, etc.). (...) »

Ces continuités peuvent être le support de plusieurs fonctions : espaces de respiration et/ou liaisons agricoles et forestières et/ou continuités écologiques et/ou liaisons vertes. Il faudra alors veiller à la compatibilité de ces fonctions.

L'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation, et ceci en cohérence avec les territoires voisins. »

Le SDRIF distingue au titre des continuités :

- les espaces de respiration (R) : continuité large d'espaces agricoles, boisés ou naturels, entre les noyaux urbains. Ils assurent une fonction de coupure d'urbanisation essentielle dans la structuration de l'espace et du paysage.
- les continuités écologiques (E), qui désignent des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité
- les liaisons agricoles et forestières (A) : liens stratégiques entre entités agricoles (ou boisées) fonctionnant en réseau. Elles permettent d'assurer les circulations agricoles (ou forestières) entre les sièges d'exploitation, les parcelles, et les équipements liés aux filières. Elles constituent dans la mesure du possible, des continuités spatiales concourant aux paysages et à l'identité des lieux.
- Les liaisons vertes (V) qui relient des espaces verts du cœur de métropole, des espaces ouverts de la ceinture verte et des grands espaces forestiers et naturels de l'espace rural.

12

13 À ce sujet, il aurait été pertinent de préciser les contours de cette continuité (largeur, espèces etc).

En effet, si le traitement paysager prévu est susceptible de contribuer à une continuité écologique, ni la liaison agricole et forestière (l'OAP relative au bois Bailleul n'intègre pas de plan de circulation des engins agricoles) ni l'espace de respiration, ni la liaison verte entre grands espaces verts ou forestiers ne sont assurés alors que le quartier « des Bocages » de Evry-Courcouronnes n'en permet pas la réalisation sur cette commune. Or selon les orientations réglementaires du SDRIF, une ouverture à l'urbanisation ne peut pas porter atteinte à une continuité représentée sur la carte de destination générale.

La MRAe recommande :

- **de justifier la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles non artificialisés dans le secteur bois Bailleul ;**
- **d'assurer le maintien et les fonctionnalités de la continuité entre les espaces naturels, agricoles et forestiers à préserver au titre du SDRIF par les dispositions opposables du projet de PLU (OAP, règlement).**

Extension de la zone d'activités des Bordes (zone 2AU)

Le rapport de présentation est très succinct quant à la justification de l'ouverture à l'urbanisation à long terme de ces 17 hectares de terres aujourd'hui agricoles¹⁴. Il indique que ce classement en zone 2AU s'inscrit dans la continuité du PLU en vigueur¹⁵.

La MRAe recommande de justifier la nécessité de maintenir le principe d'une ouverture à l'urbanisation des 17 hectares d'espaces agricoles non artificialisés correspondant à la zone 2AU des Bordes.

4 Préservation des espaces naturels et agricoles, risques d'inondation

Les espaces naturels et agricoles maintenus par le projet de PLU sur le territoire communal sont classés en zones naturelle et agricole.

Le bois de Saint-Eutrope, sur sa partie principale, fait l'objet d'un zonage Na (zone naturelle protégée et boisée) assorti d'une protection au titre des espaces boisés classés. Le reste du boisement, à l'est est classé en zone Nb correspondant aux zones naturelles ouvertes aux activités sportives et de loisirs.

Le PADD a pour objectif de mieux accueillir les visiteurs aux abords du Bois de Saint-Eutrope (aire de parking..). En lien avec cet objectif, le règlement de la zone Na autorise les « *constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à la gestion forestière y compris la réalisation d'aires de stationnement liées au Bois de Saint-Eutrope n'affectant pas la qualité écologique de la zone* » (page 122 du règlement).

Pour la MRAe l'autorisation d'aires de stationnements dans la partie centrale du bois (constituant un réservoir de biodiversité) est susceptible de porter atteinte à l'intégrité de cet espace naturel¹⁶.

14 La partie nord de la zone 2AU est par ailleurs concernée par la présence de canalisations de transport de gaz (GRTgaz) et d'hydrocarbures liquides (TOTAL). Le projet de PLU mentionne les servitudes d'utilité publique afférentes à ces canalisations (annexe 6.6 « tableau des servitudes »). Cette annexe ne distingue pas les servitudes I1 et I3 (au bénéfice respectivement de Total et de GRTgaz pour garantir l'accès aux ouvrages à des fins d'entretien, de maintenance) et celles instituées par l'arrêté préfectoral du 23 octobre 2015, pour assurer la maîtrise des risques le long des canalisations de transport de gaz naturel ou d'hydrocarbures. Il convient de distinguer ces deux types de servitudes.

15 Page 45 du document « 1B Justifications des choix retenus »

16 La MRAe observe qu'une partie de la zone UL correspond au parc de stationnement du bois de Saint-Eutrope, et paraît de nature à répondre à ce besoin.

Le classement en zone Nb de la partie orientale du bois de Saint-Eutrope et l'absence locale de protection au titre des espaces boisés classés ne garantissent pas la protection de ses boisements. De plus délimitation retenue de la lisière du massif forestier plus de 100 ha que constitue le bois de Saint Eutrope apparaît en retrait de la lisière observable sur Géoportail dans la partie sud-est du bois, proche de l'échangeur de la RN 104.

Le rapport de présentation n'évoque pas le devenir du site de l'ancien hippodrome d'Evry situé principalement sur la commune de Ris-Orangis, au nord de la RN 104 et jouxtant le bois de Sainte-Eutrope.

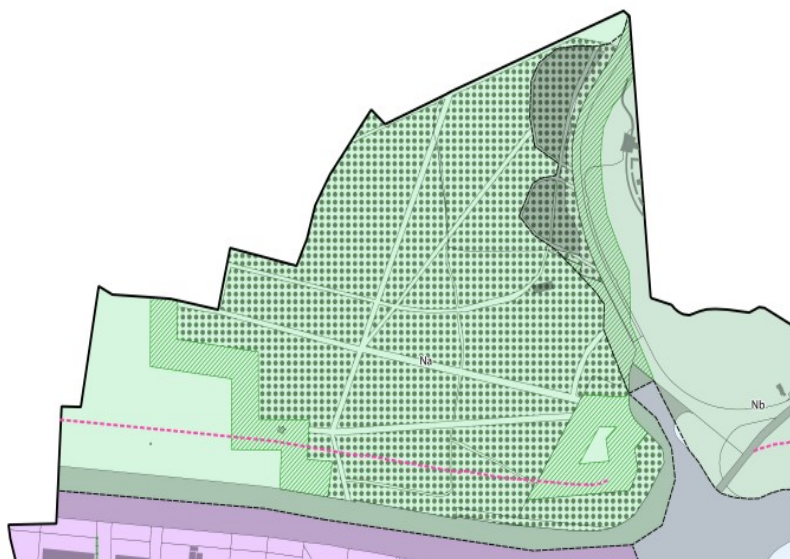


Figure 7 : extrait plan de zonage bois de Saint-Eutrope

Pour la MRAe, la conclusion de l'évaluation environnementale selon laquelle le « secteur Na permet de protéger strictement » (page 128 du document « 1B Justifications des choix retenus ») le bois de Saint-Eutrope n'est pas fondée en l'état actuel du zonage et du règlement .

Afin de garantir la préservation du bois de Saint-Eutrope, la MRAe recommande :

- **de réexaminer le règlement de la zone Na, en ce qu'il autorise des aires de stationnements au centre du boisement ;**
- **de justifier les délimitations retenues pour la lisière du massif de plus de 100 ha, de la zone Na et des espaces boisés classés dans la partie est du bois ;**
- **de définir des mesures adaptées destinées à éviter et sinon réduire les incidences du projet de PLU de Bondoufle sur cet espace naturel à préserver.**

Les espaces voués à rester agricoles se concentrent dans la partie sud et est de la commune et sont classés en zone agricole A où sont principalement autorisés les constructions et aménagements liés à l'activité agricole. Néanmoins, le règlement de la zone A ne fixe pas de limite à l'emprise au sol des constructions et aménagements qui seraient ainsi réalisés, au contraire des autres zonages qui comportent tous une emprise au sol maximale¹⁷. Cette absence de plafond peut induire une augmentation des surfaces imperméabilisées en zone agricole et permettre, avec

17 Le rapport de présentation met en avant le caractère agricole de la zone A afin de justifier cette absence de limite (page 54 du document « 1B Justifications des choix retenus »). Cette justification apparaît insuffisante à la MRAe eu égard aux impacts, notamment sur le paysage, aux abords d'un front urbain défini par le SDRIF .

des hauteurs pouvant atteindre 20 m sur l'ensemble de la zone A, des constructions ayant une forte incidence dans un paysage ouvert aux abords d'un front urbain identifié par le SDRIF (voir ci après).

La MRAe recommande d'adopter un règlement de la zone A assurant la préservation du paysage des dernières terres agricoles de la commune.

Le rapport de présentation du projet de PLU fait état de zones humides¹⁸ potentielles sur le territoire communal, notamment dans le secteur du bois Bailleul¹⁹. Le rapport de présentation doit confirmer la présence de ces zones humides dans ce secteur ouvert à l'urbanisation afin qu'elles puissent être prises en compte dans le zonage et le règlement du site.

Par ailleurs le secteur du bois Bailleul, situé à proximité du ru de l'Écoute-s'il-pleut, est concerné par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau et par remontées de nappe (nappe sub-affleurante)²⁰.

La MRAe recommande :

- **d'identifier et délimiter les zones humides pouvant être présentes dans le secteur du bois Bailleul ;**
- **le cas échéant, de définir des mesures destinées à les préserver**
- **d'éviter ou sinon de réduire l'exposition des personnes et des biens au risque inondation.**

5 Prise en compte du front urbain d'intérêt régional

Comme l'indique le rapport de présentation du projet de PLU²¹, le SDRIF identifie un front urbain d'intérêt régional, dans le sud de Bondoufle et sur les communes voisines, en particulier au niveau du golf du Val-Grand (cf figure 5 ci-avant). Selon les termes du SDRIF, un front urbain « fixe une frontière à l'urbanisation » et son traitement doit permettre « *une transition entre l'espace urbain [...] et les espaces ouverts et la valorisation réciproque de ces espaces* »²². Les orientations réglementaires du SDRIF demandent que leurs limites précises soient fixées par les documents d'urbanisme. Si le PADD comporte une orientation dans ce sens²³, le rapport de présentation n'indique pas les limites précises retenues pour le front urbain au sud de la commune ni la manière dont il est traité dans le plan de zonage et dans le règlement écrit.

18 Au sens des enveloppes humides d'alerte zones humides en Île-de-France. Cf http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/73/Zones_humides.map

19 Page 91 du document « 1A Diagnostic et état initial de l'environnement »

20 L'état initial de l'environnement caractérisé ce risque d'inondation par débordement du ru et par remontées de nappes (Cf page 35 du document « 1A Diagnostic et état initial de l'environnement »)

21 Page 74 du document « 1A Diagnostic et état initial de l'environnement »

22 Page 37 Orientations réglementaires du SDRIF : « *Les fronts urbains d'intérêt régional sont intangibles. Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés. Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir.*

Il appartient toutefois aux collectivités territoriales d'en fixer les limites précises dans leurs documents d'urbanisme.

Les limites de l'urbanisation existante, lignes de contact avec les espaces agricoles, boisés et naturels, doivent être, le cas échéant, adaptées afin de constituer un front cohérent et maîtrisées et traitées afin d'atteindre les objectifs qui sont assignés aux fronts urbains.

À l'occasion des projets d'extensions, doivent être déterminés(...) les espaces nécessaires aux développements urbains et les limites à terme de ces extensions, dans le respect de la préservation des espaces agricoles, boisés et naturels, de l'activité agricole, et l'économie d'espace. Ces limites suivront les lignes de rupture géographique, naturelle ou artificielle, lorsque celles-ci existent; en leur absence, le front sera créé et aménagé sur les espaces à vocation urbaine »

23 En effet, le PADD a pour objectif de « préserver une frange paysagère avec les espaces agricoles à l'extrémité sud du territoire : zone de transition avec la commune voisine Vert Le Grand (p.11 du PADD)

Les espaces a priori concernés par ce front urbain s'appuyant sur la déviation de la RD 31 font l'objet des zonages suivants :

- A, zone agricole, au sud, puis à l'est de la RD 31
- Nb, zone naturelle ouverte aux activités sportives et de loisirs, elle couvre les parcours du golf du Val-Grand ;
- au sein de la zone Nb, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) STECALg, destiné à accueillir des constructions liées au fonctionnement du golf ;
- UL, zone urbaine dédiées aux installations du golf. Le règlement y permet également les installations et constructions hôtelières, résidences de services, résidences de tourisme. Le schéma du PAAD y localise un projet de complexe hôtelier.

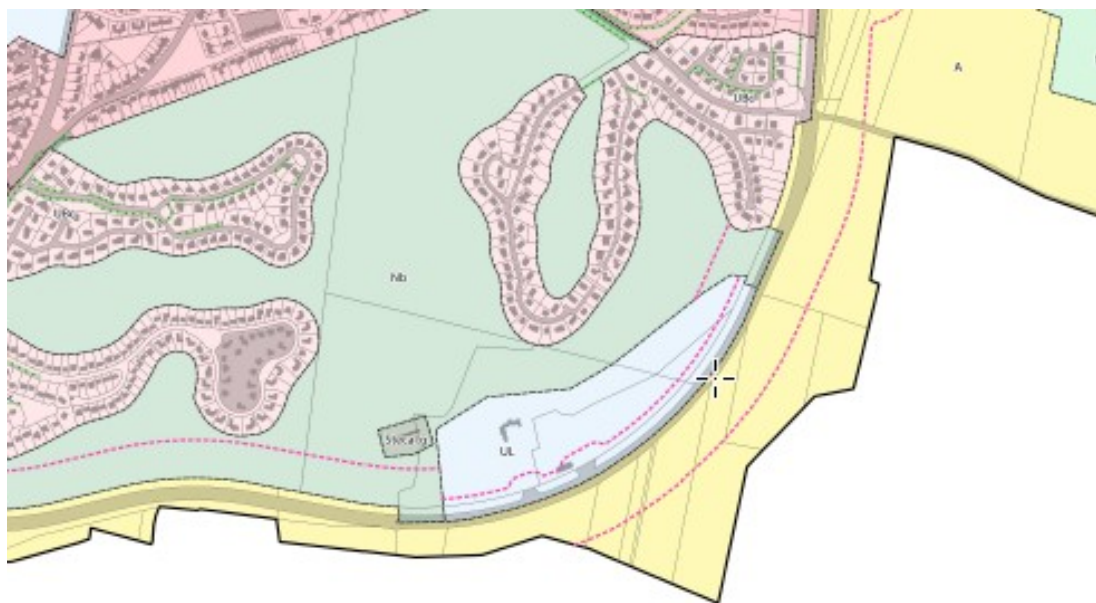


Figure 8 : Extrait du plan de zonage secteur du golf du Val-Grand

Selon chaque zone, le règlement du projet de PLU de Bondoufle autorise des constructions et aménagements dans le secteur a priori concerné par le front urbain. Dans l'ensemble, lesdites constructions et les aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère paysager du secteur. Néanmoins, la MRAe remarque que les règles de hauteurs varient fortement d'une zone à l'autre de 7 mètres en zone N (y compris le STECALg) à 8 mètres en zone UL et 20 mètres (au faîtage) en zone A, les hauteurs des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'étant pas encadrées. Il convient que ces dispositions soient justifiées et au besoin adaptées à l'aune du traitement du front urbain d'intérêt régional.

Afin d'assurer de la fixation du front urbain d'intérêt régional défini par le SDRIF dans le PLU de Bondoufle , la MRAe recommande :

- **de fixer les limites précise de ce front ;**
- **d'adopter des règles de hauteurs maximales autorisées au niveau de ce front en zone A, Nb (y compris au sein du STECALg) et UL au regard de l'enjeu notamment paysager de ce front ;**
- **le cas échéant d'adopter d'autres des mesures permettant de renforcer le front urbain en assurant une transition entre espaces urbains et ouverts.**

6 Information du public

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de PLU de Bondoufle, 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

Annexe 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'environnement²⁴ 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 2015²⁵, 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.* ».

24 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)

25 Entrée en vigueur le 1er janvier 2016.

Annexe 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 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.* »²⁶.

Dans le cas présent, la révision du PLU de Bondoufle a été engagée par délibération du conseil municipal datée du 26 juin 2014. 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.

Le rapport de présentation du PLU communal doit donc être conforme à l'article R.123-2-1 ancien²⁷ du code de l'urbanisme²⁸. 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 du a 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 ;

26 Article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

27 Issu du décret n°2012-995 du 23 août 2012.

28 Sous réserve de l'absence d'une délibération expresse décidant que soit applicable au PLU l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme, avant l'arrêt dudit projet. Le conseil de territoire n'ayant pas délibéré dans ce sens, la référence au nouvel article R.151-3 du code de l'urbanisme issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 contenue dans le rapport de présentation transmis, doit être supprimée.

6° *[Identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27]²⁹ ;*

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.

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.

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