



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 mise en compatibilité n°2 du plan  
local d'urbanisme (PLU) de Marcoussis (91), dans le cadre de la  
déclaration de projet sur le site de « La Ronce »**

**n°MRAe IDF-2021-5962**

# Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 10 février 2021 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet n°2 du PLU de Marcoussis .

Étaient présents et ont délibéré : *Éric Alonzo, Noël Jouteur, Jean-Jacques Lafitte, Ruth Marques, Catherine Mir, François Noisette, Philippe Schmit.*

Conformément au règlement intérieur de la 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 Marcoussis, le dossier ayant été reçu le 19 novembre 2020.

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 19 novembre 2020.

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 23 novembre 2020, et a pris en compte sa réponse en date du 15 décembre 2020.

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

**Il est rappelé ici que pour tous les plans, schémas, programmes 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 et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document présentée par la personne publique responsable de la procédure. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan, du schéma, du programme 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

La mise en compatibilité par déclaration de projet n°2 (MeC DP) du plan local d'urbanisme (PLU) de Marcoussis a été soumise à évaluation environnementale par la décision n°MRAe IDF-2020-5541 du 30 septembre 2020.

La procédure de MeC DP vise à permettre la réalisation d'un programme de construction de 100 logements sociaux sur le site de La Ronce. Ce site, localisé à l'ouest de Marcoussis, à environ 3 km du cœur de bourg, se développe dans le fond de la vallée de la Sallemouille, en bordure de la plaine agricole de Marcoussis. Il est occupé par la plus ancienne construction de la commune, le « château de la Ronce » et son parc attenant, inoccupés depuis plusieurs années. Le projet prévoit la construction de trois bâtiments d'habitation ainsi que la réhabilitation partielle du château, en vue d'accueillir des logements.

La réalisation d'un projet de mise en valeur du site historique de la Ronce est identifiée dans le PLU en vigueur. La procédure de MeC DP vise à adapter le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement écrit de la zone UP3 (correspond au site de la Ronce), afin de tenir compte de l'évolution du projet d'aménagement du site, qui ne prévoit plus que des logements sociaux.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de mise en compatibilité PLU de Marcoussis et dans son évaluation environnementale sont :

- l'insertion paysagère et la préservation de la valeur patrimoniale du site ;
- la préservation des milieux naturels et la gestion de l'eau ;
- l'exposition de la population à la pollution sonore et de l'air.

La prise en compte de ces enjeux appelle des recommandations de la MRAe visant à améliorer le rapport de présentation et le projet de PLU, dont les principales sont de :

- La MRAe demande que le rapport de présentation soit complété en précisant quel est le projet agricole prévu par le PADD et en analysant son articulation avec le projet d'aménagement résidentiel prévu dans l'OAP de La Ronce ;
- préciser comment le processus d'évaluation environnementale a été intégré dans les étapes d'élaboration de la procédure et a contribué à orienter les choix retenus ;
- justifier le choix d'implanter un programme de 100 logements dans une zone éloignée du centre-bourg, de ses services et de ses transports, au regard des incidences environnementales (pollutions sonore et atmosphérique liées aux déplacements automobiles), des solutions de substitution envisageables et des orientations du PADD et du plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) relatives au développement d'un urbanisme favorable aux modes de déplacements actifs ;
- intégrer dans le PLU, dans la mesure du possible, des dispositions permettant d'offrir aux futurs habitants une alternative aux déplacements automobiles (aménagement d'espaces publics favorables aux mobilités actives, équipements pour véhicules électriques, etc.) et justifier le choix d'implanter les logements envisagés dans le faisceau de nuisances sonores identifiés par l'arrêté préfectoral de classement sonore de la RD 3 au titre des infrastructures de 3ème catégorie et ce, alors que les premières habitations seront à 10 mètres de la route ;
- décrire et caractériser l'environnement paysager du site et justifier les choix architecturaux et d'aménagement (construction de type R+4 ; forte densification et imperméabilisation de la parcelle ; larges emprises pour le stationnement et les voiries) au regard des objectifs d'intégration paysagère, de respect des formes bâties archétypales de hameau et de préservation des paysages agricoles, ayant notamment présidés aux orientations initiales du PLU en vigueur ;
- La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale en caractérisant la sensibilité et la valeur écologique du site de La Ronce sur la base d'un inventaire faune-flore et, le cas échéant, d'adapter les principes d'aménagement de l'OAP afin d'éviter, réduire ou compenser les impacts de la mise en compatibilité du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité et de justifier la disparition d'un espace naturel sensible départemental.

- vérifier si des zones humides sont présentes dans le périmètre du projet d'aménagement avant l'approbation de la MeC DP du PLU, et préciser, le cas échéant, les mesures destinées à protéger ces zones humides.

# Table des matières

<b>1 Introduction.....</b>	<b>5</b>
<b>2 Contexte, projet et évolution du PLU.....</b>	<b>5</b>
2.1 Présentation du territoire.....	5
2.2 Présentation du site et de l'opération d'aménagement motivant la mise en compatibilité du PLU.....	5
2.3 Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU.....	7
2.4 Principaux enjeux environnementaux.....	8
<b>3 Analyse du rapport environnemental.....</b>	<b>8</b>
3.1 Conformité du rapport environnemental.....	8
3.2 Qualité du rapport environnemental.....	8
3.3 Articulation avec les autres planifications.....	9
3.4 Justifications du projet de mise en compatibilité du PLU.....	10
<b>4 Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>11</b>
4.1 Insertion paysagère et préservation de la valeur patrimoniale du site.....	11
4.2 Préservation des milieux naturels et gestion de l'eau.....	12
4.3 Exposition des habitants à la pollution sonore et atmosphérique.....	14
<b>5 Information du public.....</b>	<b>16</b>
<b>6 Annexe.....</b>	<b>17</b>

# Avis détaillé

## 1 Introduction

En application de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité par déclaration de projet n°2 (MeC DP) du plan local d'urbanisme (PLU) de Marcoussis a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n°MRAe IDF-2020-5541 du 30 septembre 2020.

Cette décision était notamment motivée par la susceptibilité d'impacts du projet de MeC DP sur le paysage, le patrimoine et les milieux naturels et par l'exposition des habitants aux risques d'inondation par remontées de nappes et aux nuisances liées au trafic routier. La décision soulignait en outre que ces nuisances pourraient être accrues dans le cadre du projet, le site étant éloigné du centre-ville et des services associés (transports en commun notamment).

Le présent avis, rendu en application de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, porte sur le projet de MeC DP du PLU de Marcoussis (91), transmis par M. le maire de Marcoussis.

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 Mec DP du PLU de Marcoussis (91) ;
- la prise en compte de l'environnement par le projet de MeC DP du PLU.

## 2 Contexte, projet et évolution du PLU

### 2.1 Présentation du territoire

La commune de Marcoussis (8 300 habitants) se développe sur un territoire de 16,8 km<sup>2</sup>, principalement occupé par des espaces agricoles, naturels et forestiers<sup>1</sup>.

Le village et ses hameaux, qui regroupent les principaux équipements et commerces, se concentrent au sud-est du territoire communal. Le cœur du village est séparé du plateau agricole central par les coteaux boisés de la Sallemouille (affluent de l'Orge), qui traverse la commune d'est en ouest. Quelques poches de constructions plus récentes, comme le site du « Poteau Blanc » ou de « La Ronce », se sont développées en marge du cœur urbain, sur les franges agricoles situées à l'ouest de la commune (Figure 1).

La route RD 446, qui traverse la commune d'est en ouest, constitue le principal axe de communication intra-communal. Elle est connectée à la route RD 3, qui dessert l'ouest de la commune selon un axe nord-sud.

### 2.2 Présentation du site et de l'opération d'aménagement motivant la mise en compatibilité du PLU

Le secteur concerné par la procédure de MeC DP du PLU est le site de la Ronce. Ce site (également qualifié de « domaine » dans le PLU en vigueur<sup>2</sup>) est localisé à l'ouest de Marcoussis, hors du cœur de bourg, à environ 3 km de la partie dense de la commune. Il est situé à l'angle de la RD 3 (rue de Bel Air) et du chemin de la Ronce. Il se développe dans le fond de la vallée de la Sallemouille, en bordure de la plaine agricole de Marcoussis. Le cours d'eau de la Sallemouille est situé à environ 130 mètres au sud. Le secteur présente un caractère rural, peu dense mais mité par quelques constructions.

La parcelle du projet, d'une surface d'environ 1,2 hectares, est actuellement occupée par le « château de Ronce » et son parc attenant (Figure 2). Le « château de la Ronce », constitutif d'un domaine habité depuis le XIIIe siècle, est la plus ancienne construction de la commune (p. 25).

- 1 Selon [le mode d'occupation des sols \(MOS\) 2017](#), les espaces agricoles, boisés et semi-naturels occupent près de 70 % de la surface communale.
- 2 Cf. [diagnostic et état initial de l'environnement du PLU en vigueur](#)

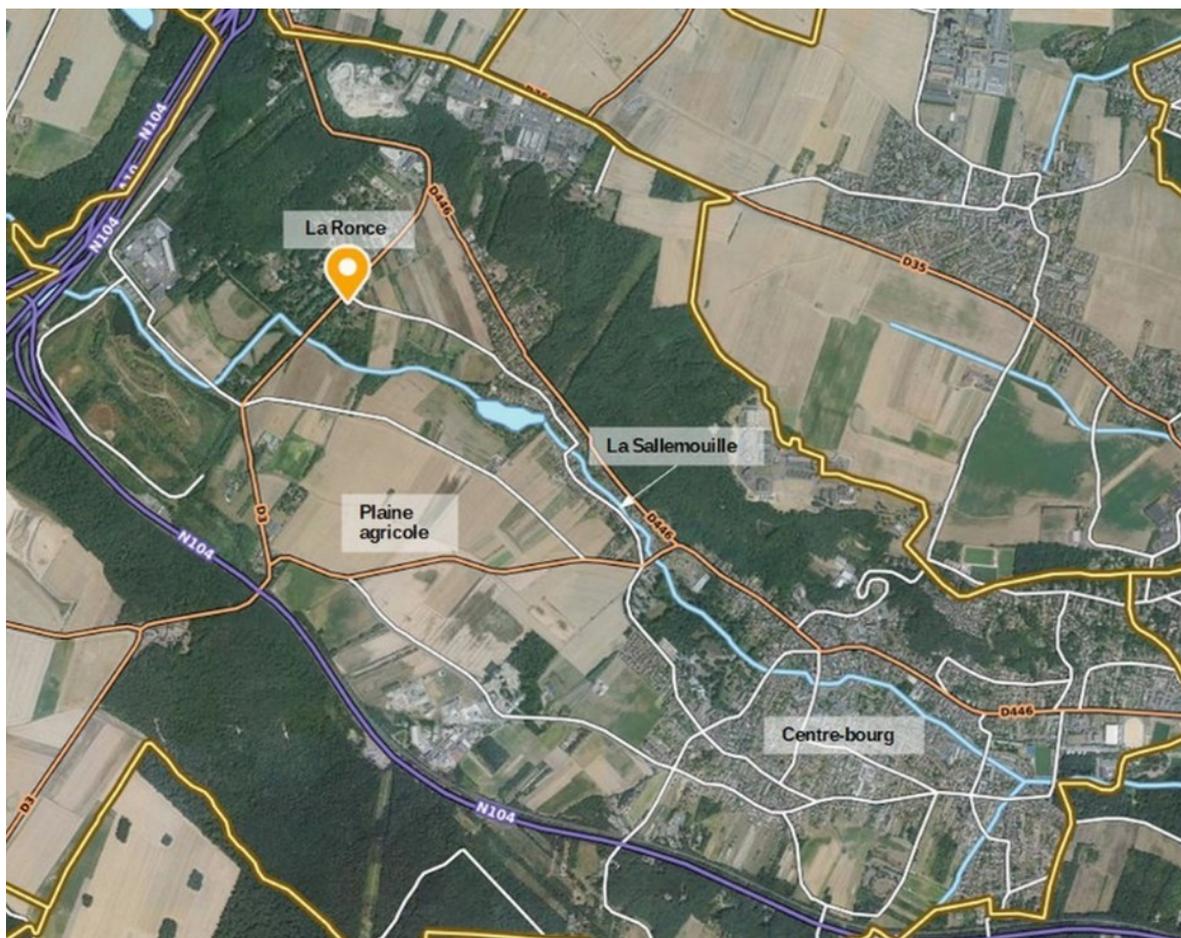


Figure 1: Localisation du site de la Ronce dans la commune de Marcoussis (Géoportail, annotations DRIEE)

La procédure de MeC DP vise à permettre la réalisation d'un programme de construction de 100 logements sociaux sur le site de La Ronce, en restructurant et en valorisant ce site patrimonial (p.4 de la note de présentation).

Le projet prévoit la réhabilitation partielle du « château de la Ronce », après démolition de ses ailes nord-est et sud-est, afin d'y accueillir une vingtaine de logements. Le reste des logements projetés sont répartis dans trois nouveaux bâtiments, qui seront construits sur la parcelle à proximité du « château de la Ronce ». Un parking semi-enterré est prévu au droit de deux des nouveaux bâtiments, complété par des espaces de voirie, des zones de stationnement en surface et des jardins (Figure 2).



Figure 2: État existant du site (à gauche) et projeté (à droite)

### **2.3 Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU**

La réalisation d'un projet de mise en valeur du site historique de la Ronce est identifiée dans le PLU en vigueur<sup>3</sup>. Sur cette parcelle classée en zone urbaine UP3, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit en effet une opération d'aménagement mixte, à vocation hôtelière, résidentielle et agricole. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique précise les principes structurants de l'aménagement du site.

La MeC DP du PLU vise à adapter les pièces du PLU pour tenir compte de l'évolution du projet d'aménagement prévu sur le site de La Ronce. Elle consiste à :

- adapter le PADD afin de supprimer la composante hôtelière de l'opération (les projets d'habitation et de remise en culture des terres agricoles sont maintenus) ;
- modifier l'OAP afin d'actualiser les principes d'aménagement en cohérence avec le projet (localisation des nouveaux bâtiments, des espaces de stationnement, des voiries et des éléments de la trame paysagère – cf. Figure 3) ;
- modifier le règlement écrit de la zone UP3, afin de porter à 100 % la part de logements sociaux à construire dans la zone, d'augmenter l'emprise au sol maximale des constructions à 35 % de la superficie du terrain (contre 30 % dans le PLU en vigueur) et de fixer à 18 mètres la hauteur maximale des constructions (contre 12 mètres dans le PLU en vigueur).

3 Le PLU révisé en vigueur a été approuvé le 5 juillet 2018. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'[un avis de la MRAe en date du 29 mars 2018 qui précisait notamment](#) : « L'analyse des incidences n'étaye pas suffisamment en quoi les différentes opérations de construction aux abords d'éléments bâtis remarquables identifiés à l'état initial de l'environnement (châteaux du Chêne Rond, La Ronce) ... sont suffisamment encadrées pour conclure au caractère « bénéfique » (tel que mentionné par exemple concernant La Ronce page 72) du projet de PLU pour la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et du paysage associé ».

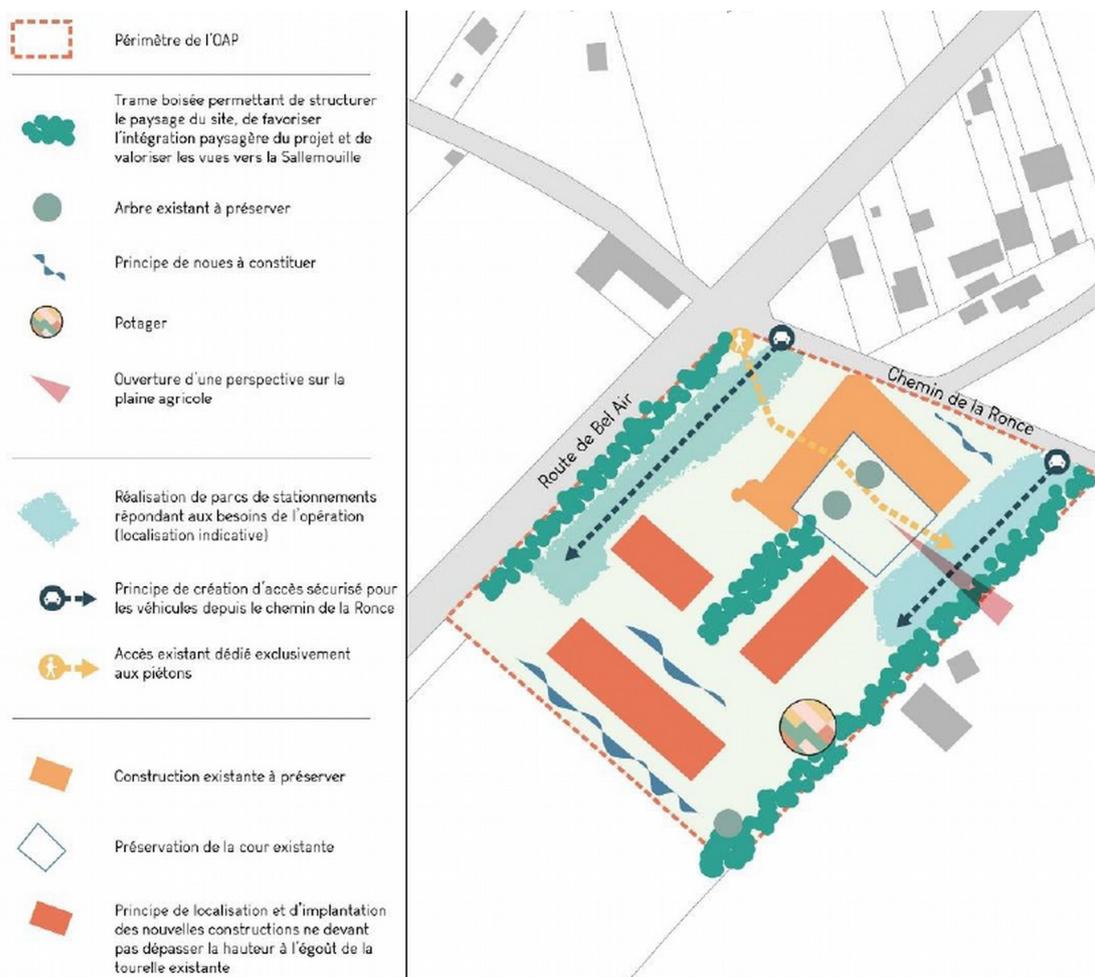


Figure 3: OAP du projet de mise en compatibilité du PLU

## 2.4 Principaux enjeux environnementaux

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux<sup>4</sup> à prendre en compte dans le projet de mise en compatibilité PLU de Marcoussis et dans son évaluation environnementale sont :

- l'insertion paysagère et la préservation de la valeur patrimoniale du site ;
- la préservation des milieux naturels et la gestion de l'eau ;
- l'exposition de la population à la pollution sonore et de l'air.

Chacun de ces enjeux fait l'objet d'un chapitre ci-après (partie 4 de l'avis), dans lequel sont examinés à la fois l'état initial du secteur, les incidences potentielles de la procédure et les mesures visant à éviter, réduire et le cas échéant compenser les atteintes à l'environnement ou à la santé.

4 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)

## 3 Analyse du rapport environnemental<sup>5</sup>

### 3.1 Conformité du rapport environnemental

Après examen, le dossier ne satisfait pas complètement aux obligations du code de l'urbanisme, car il ne comporte pas d'explication des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables. Par ailleurs, la méthodologie utilisée pour l'évaluation environnementale n'est pas décrite. Ces points sont développés dans la suite de l'avis et font l'objet de recommandations spécifiques.

### 3.2 Qualité du rapport environnemental

Cette partie vise à restituer l'appréciation globale de la MRAe sur la qualité des éléments présentés, de la méthodologie mise œuvre et de la présentation du rapport environnemental. L'analyse détaillée de ces éléments et de la prise en compte de l'environnement est présentée par enjeu environnemental dans la partie 4 de l'avis.

#### ◆ La démarche d'évaluation environnementale

La MRAe constate que le contenu du dossier de saisine de la MRAe est très similaire à celui joint à la demande d'examen au cas par cas, ayant fait l'objet de la décision de la MRAe du 30 septembre 2020 concluant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. L'évaluation environnementale présentée consiste globalement à justifier *a posteriori* les choix retenus, sans que ceux-ci ne soient réinterrogés au regard des incidences environnementales identifiées (zones humides potentielles, arbres remarquables, nappe sub-affleurante, etc.). À la lecture du dossier, la démarche d'évaluation environnementale, en tant que processus itératif et intégré à l'élaboration du projet d'évolution du PLU, ne semble pas avoir été pleinement mise en œuvre. Les observations qui suivent ont pour objectif d'inciter la commune de Marcoussis à améliorer la qualité de l'évaluation environnementale présentée dans le cadre de la procédure et à mieux prendre en compte l'environnement, le cas échéant, par des adaptations réglementaires ou de l'OAP.

#### ◆ L'état initial

L'état initial du site, clair et synthétique, est étudié par thématique environnementale et illustré par des cartes. Cependant, l'absence d'analyse et de mise en perspective des données, qui sont seulement exposées de manière descriptive, ne permet pas de caractériser et de hiérarchiser les enjeux. En outre, certaines thématiques sont insuffisamment traitées (milieux naturels, biodiversité, paysage – cf. partie 4 de l'avis) ou ne sont pas examinées (desserte du site), alors qu'elles constituent des enjeux importants de la procédure, que la MRAe a soulignés dans sa décision sus-mentionnée.

#### ◆ L'analyse des incidences et mesures

L'analyse des incidences de la procédure sur l'environnement et la santé pâtit des insuffisances de l'état initial. Très superficielle, l'analyse ne permet pas de caractériser les incidences environnementales. Par exemple, les atteintes aux milieux naturels, bien qu'identifiées, ne sont pas qualifiées ni quantifiées (p. 38). En outre, l'analyse des incidences se confond avec la présentation des mesures destinées à éviter, réduire et compenser les incidences (p. 37-45). Ce défaut méthodologique nuit à la lisibilité du document et, plus largement, à l'appréhension de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre. L'efficacité des mesures annoncées n'est ainsi pas démontrée. En effet, dans le déroulé du processus, l'analyse des incidences précède et, le cas échéant, conditionne et dimensionne les mesures destinées à corriger les impacts négatifs identifiés.

La plupart des mesures qui sont exposées sont inscrites soit dans les principes écrits ou graphiques de l'OAP (par exemple, la réalisation d'une trame paysagère et de noues pluviales), soit dans le règlement écrit de la zone UP3, ce qui garantit la mise en œuvre de ces mesures. Sur la forme, la présentation dans un tableau de synthèse par enjeu environnemental, permet une appréhension rapide et claire des mesures.

**La MRAe recommande de mettre en valeur la démarche d'évaluation environnementale, en distinguant davantage l'analyse des incidences d'une part, et les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces incidences d'autre part.**

5 Le rapport environnemental correspond au document intitulé « Évaluation environnementale » dans le dossier transmis à la MRAe. Sauf mention contraire, les numéros de pages indiqués dans l'avis renvoient à ce document.

### 3.3 **Articulation avec les autres planifications**

En application de l'article L.131-4 à 7 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels le PLU de Marcoussis doit être compatible, sont notamment :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie en vigueur ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette approuvé par arrêté inter-préfectoral du 04 juillet 2014.

Le PLU de Marcoussis doit également prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013, ainsi que le plan climat air et énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Paris-Saclay approuvé le 26 juin 2019.

L'étude de l'articulation du projet de MeC DP du PLU avec les documents de rang supérieur est présentée dans le chapitre 5 du rapport environnemental (p. 47-48) et dans la note de présentation (p. 20). Cette étude est succincte et incomplète. L'articulation avec le PDUIF n'est notamment pas analysée, alors que les questions de mobilité s'avèrent prégnantes dans la procédure, comme l'avait souligné la MRAe dans sa décision du 30 septembre 2020. Il est nécessaire que le rapport soit complété, en précisant comment le projet de MeC DP répond aux orientations du PDUIF, en particulier celles relatives à la « *construction d'une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs* »<sup>6</sup>.

**La MRAe demande que le rapport soit complété par l'analyse de la compatibilité du projet de MeC-DP avec le PDUIF, notamment ses orientations relatives au développement d'un urbanisme favorable aux modes de déplacements actifs.**

Le site de La Ronce est localisé dans un espace agricole à préserver et valoriser et à proximité d'une liaison agricole, identifiés dans la carte de destination du SDRIF. Pour rappel, le SDRIF dispose que « *dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole* ». Le rapport indique que le PLU est compatible avec les objectifs du SDRIF, dans la mesure où le site est déjà urbanisé (présence d'un bâti) et en limite d'un hameau non identifié par le SDRIF (p.20 de la note de présentation). Le rapport rappelle par ailleurs que la nouvelle version du PADD prévoit la remise en culture de terres agricoles sur le site de La Ronce (p. 47). La MRAe note toutefois que l'OAP ne développe pas de projet agricole. Le projet de construction, tel qu'exposé dans le rapport, n'intègre pas non plus de réflexions sur la remise en culture de terres agricoles<sup>7</sup>.

**La MRAe recommande que le rapport de présentation soit complété en précisant quel est le projet agricole prévu par le PADD et comment la nouvelle version de l'OAP l'organise particulièrement s'il répond à l'exigence de continuité agricole voulue par le SDRIF.**

### 3.4 **Justifications du projet de mise en compatibilité du PLU**

Cette partie est essentielle pour comprendre la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du projet de MeC DP du PLU. Comme rappelé en annexe du présent avis, le code de l'urbanisme demande que soient expliqués les choix réalisés au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que 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.

- 6 Il s'agit du défi n°1 du PDUIF, décliné en plusieurs actions, dont l'action 1.1 qui consiste à « agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture », notamment en « orientant l'urbanisation à proximité des axes de transports collectifs structurants » et en « créant des quartiers plus adaptés à l'usage des modes alternatifs à la voiture ».
- 7 Dans le cadre de la description du projet, le rapport indique que la commune a conclu un bail rural à vocation maraîchère sur 5,4 hectares de terres agricoles, dont elle est propriétaire et qui appartiennent au domaine initial de La Ronce (p. 56). Le rapport ne précise pas la localisation des terres (par rapport au projet résidentiel) ni les modalités du bail (date de mise en œuvre, durée et pérennité du bail, affectation actuelle des terres concernées, articulation avec le projet résidentiel).

Le rapport de présentation comporte une partie consacrée à la justification des choix de la MeC DP du PLU. Cependant, la justification porte uniquement sur l'intérêt général du projet. La MRAe constate qu'aucune justification n'est effectuée d'un point de vue environnemental. En particulier, le choix d'urbaniser densément un site à caractère rural, éloigné du centre-bourg et des accès aux principaux équipements, services, commerces et transports, afin d'y implanter 100 logements<sup>8</sup>, n'est pas justifié au regard des incidences environnementales négatives qu'il induit. Afin de justifier de la pertinence du choix de localisation du projet et de ses modalités de réalisation (artificialisation importante de la parcelle, dispositifs en impasse obligeant à une collecte des déchets en limite de parcelle sur la route d'accès), le rapport doit examiner *a minima*, au regard du besoin de construction de logements, les possibilités d'implantations alternatives, par exemple par densification du tissu urbain en centre-bourg, par intégration diffuse dans le parc de logements vacants existants ou par reconversion de sites déjà artificialisés situés à proximité des infrastructures et des transports collectifs.

***La MRAe recommande de compléter le rapport en justifiant le choix d'implanter un programme de 100 logements dans une zone éloignée du centre-bourg, de ses services et de ses transports, au regard des incidences environnementales qu'il engendre et des solutions de substitution envisageables.***

## **4 Analyse de la prise en compte de l'environnement**

### ***4.1 Insertion paysagère et préservation de la valeur patrimoniale du site***

La présentation de l'état initial du paysage est très insuffisante (p. 16). Elle ne permet pas d'apprécier les caractéristiques et la qualité paysagère du site, qui se développe en entrée de ville et en entrée de plaine. Les caractéristiques architecturales du château existant sont également insuffisamment illustrées (Figure 4). Pour la MRAe, il est nécessaire de compléter le rapport par un reportage photographique localisé sur un fond cartographique, permettant d'appréhender l'état de l'existant (constructions, anciens jardins, franges, haies, masses boisées) et de prendre la mesure des liaisons physiques et visuelles du site avec son environnement proche et lointain. Des coupes transversales et longitudinales des lieux permettraient en outre d'apprécier l'état actuel du terrain, sa topographie et son rapport aux espaces publics. À ce titre, la MRAe note que le règlement de la zone UP3 (article 2) impose la réalisation d'une analyse paysagère du site. Il serait opportun que cette étude soit jointe au dossier avant la participation du public.

Le rapport permet difficilement d'apprécier les incidences de la procédure et du projet qu'elle permet sur le paysage et le patrimoine. Beaucoup d'illustrations sont des images de référence (exemples architecturaux et urbains). L'intégration architecturale des nouveaux bâtiments, notamment en termes de hauteur par rapport au château existant, est difficile à appréhender. Le schéma de coupe présenté (p. 31) est en effet peu lisible et prête à confusion en ce qu'il se fonde sur la hauteur maximale autorisée par le PLU en vigueur (12 mètres) et non celle prévue par la procédure (18 mètres). Pour la MRAe, les esquisses doivent être accompagnées de coupes complémentaires et de croquis d'ambiance permettant de comprendre les masses et les vues depuis les rues limitrophes et, au sein de la parcelle, entre les différents ensembles bâtis et leurs liaisons aux espaces publics ou collectifs.

***La MRAe recommande de compléter le rapport en caractérisant l'environnement paysager existant (reportage photographique géolocalisé, coupes du terrain, vues depuis le paysage proche et lointain) et en exposant lisiblement le fonctionnement spatial et architectural du projet à l'intérieur de la parcelle et depuis les rues limitrophes.***

8 Le PADD actuel prévoit le développement d'un projet autour de trois composantes : création d'une offre d'hôtellerie, remise en culture de terres agricoles, réalisation d'une offre de logements.



Figure 4: Uniques photographies du château existant jointes au dossier (à droite : depuis la route de Bel Air ; à gauche : cour intérieure) - Source : rapport environnemental, p.7

La MRAe constate que le projet d'OAP prévoit une densification et une artificialisation importantes de la parcelle, qui imposent un caractère de forte urbanité au programme immobilier, contrastant avec l'environnement rural du site. Les nouvelles constructions, qui prennent l'aspect de petits immeubles de quatre étages, sont concentrées au cœur de la parcelle, encadrées par les emprises des espaces de stationnement extérieurs et des voiries d'accès. Par ailleurs, selon le rapport, l'accès du site aux véhicules de ramassage des ordures n'est pas possible (p. 35). Il semble que l'organisation de la voirie ne permette pas le retournement de ces véhicules. Aussi, la MRAe s'interroge quant à l'accessibilité du site aux véhicules de secours. Il est nécessaire, pour la MRAe, que ce point soit clarifié dans le rapport. Ces formes urbaines et ces principes d'aménagement, à dominante minérale, semblent en contradiction avec les éléments de justification du PLU en vigueur, qui faisaient du contexte et de la singularité des domaines communaux la pierre angulaire du développement des projets<sup>9</sup>.

Afin de maintenir un lien avec le paysage agricole, l'OAP prévoit une ouverture visuelle vers la plaine agricole à l'est de la parcelle, qui justifie la démolition des ailes nord-est et sud-est du château (p. 56). Cependant, cette percée visuelle paraît compromise, puisqu'elle est masquée par une haie, dont le rapport indique qu'elle sera traitée en « lisière végétale très fournie » (p. 57). En l'état, ni les principes de l'OAP ni leur déclinaison à l'échelle du projet ne permettent de démontrer la capacité des nouveaux bâtiments à s'insérer dans la topographie existante, en préservant et en ouvrant des vues sur la Sallemouille, le coteau sud et la plaine agricole (ces vues sont pourtant identifiées dans l'état initial, p.16).

**La MRAe recommande de justifier les choix de composition et d'aménagement du site de la Ronce, se traduisant par une importante artificialisation et densification de la parcelle et des aménagements à caractère urbain, au regard des objectifs d'intégration paysagère, de respect des formes bâties archétypales de hameau et de préservation des paysages agricoles, ayant notamment présidé aux orientations initiales du PLU.**

## 4.2 Préservation des milieux naturels et gestion de l'eau

### ◆ Biodiversité

Le site de La Ronce, à la lisière entre plaine agricole et massifs boisés, est concerné par plusieurs zonages et inventaires de protection, qui témoignent de sa valeur écologique. Il est notamment situé à proximité de la Sallemouille, qui participe à la trame bleue locale et régionale et est compris dans une zone de concentration de mares et mouillères identifiée par le SRCE. Une parcelle du site est désignée comme espace naturel sensible (ENS) et intégrée à ce titre au périmètre régional d'intervention foncière délégué à l'agence des espaces verts (AEV), ce que le rapport n'identifie pas<sup>10</sup>.

9 « Il s'agit enfin, sur des sites bien identifiés, de développer des opérations de logements bien intégrées à leur environnement urbain (...). Poursuivre la construction de petites opérations de logements bien intégrées, respectant les gabarits de l'habitat traditionnel de village et également réparties au sein du village et des hameaux » (p.8 des « Justifications des choix » du PLU approuvé ; consultable sur le site internet de la commune).

10 La parcelle L1276 est comprise dans le périmètre de préemption des ENS déléguée à l'AEV (source : Conseil départemental de l'Essonne)

Selon le rapport, le site de La Ronce n'est pas entretenu depuis plusieurs dizaines d'années et est à l'état de friche (p. 11). Le secteur, marqué par les boisements, tend à se refermer graduellement par enrichissement. D'après le diagnostic phytosanitaire (p. 11-14), le parc présente ainsi une importante strate arborée, composée en partie de masses boisées spontanées, d'arbres groupés ou alignés et de sujets remarquables.

En dépit de l'intérêt écologique du secteur, les enjeux relatifs aux milieux naturels sont peu caractérisés dans le rapport. L'absence d'inventaire de la faune et de la flore ne permet pas de qualifier la valeur et la fonctionnalité écologiques du site, ni les incidences potentielles du projet de mise en compatibilité du PLU. La MRAe rappelle que les friches constituent des milieux attractifs pour la biodiversité, susceptibles d'accueillir des espèces remarquables ou protégées<sup>11</sup>. Les éléments bâtis inoccupés et les cavités d'arbres<sup>12</sup> peuvent par exemple constituer des gîtes pour les chiroptères. Il importe donc de caractériser la biodiversité en présence en amont de la procédure, afin, le cas échéant, d'adapter les choix d'aménagement.

**La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale en caractérisant la sensibilité et la valeur écologique du site de La Ronce sur la base d'un inventaire faune-flore et, le cas échéant, d'adapter les principes d'aménagement de l'OAP afin d'éviter, réduire ou compenser les impacts de la mise en compatibilité du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité et de justifier la disparition d'un espace naturel sensible départemental.**

Les mesures destinées à réduire les impacts sur la biodiversité et les milieux naturels reposent principalement sur les aménagements paysagers du site ainsi que la conservation des lisières et d'une « grande partie des arbres existants » (p. 38). Ces mesures sont transcrites dans les principes écrits et graphiques de l'OAP. Le règlement de la zone UP3 pose un principe général de conservation des arbres, auquel il peut toutefois être dérogé pour construire les bâtiments et leur desserte. La portée réelle du règlement pour préserver les arbres paraît donc limitée. Le règlement fixe par ailleurs à 40 % la superficie minimale des espaces verts de pleine terre.

#### ◆ **Zones humides**

Le site de La Ronce est compris dans une enveloppe de zone humide potentielle de classe 3<sup>13</sup> (p. 15). Le rapport indique que le diagnostic visant à vérifier la présence d'une zone humide sera conduit avant la réalisation du projet et que les éventuelles mesures seront définies en conséquence (p. 15). Pour la MRAe, la délimitation d'une zone humide sur le site doit, si elle est avérée, nécessairement orienter les choix d'aménagement du site encadrés par l'OAP, de manière à éviter sa destruction, conformément aux dispositions du SDAGE et du SAGE Orge-Yvette. La délimitation des zones humides ne peut donc être renvoyée à la phase projet. Elle doit être réalisée avant d'organiser l'urbanisation du site et être communiquée avant la participation du public.

**La MRAe recommande :**

- **vérifier la présence de zones humides dans le secteur destiné à accueillir de nouvelles constructions avant l'approbation de la mise en compatibilité du PLU ;**
- **le cas échéant, délimiter et protéger dans l'OAP les zones humides qui seraient ainsi identifiées.**

#### ◆ **Gestion de l'eau**

Le site de La Ronce est situé à flanc de coteaux, à la limite de la plaine alluviale de la Sallemouille. La nappe est sub-affleurante et le secteur est sujet aux inondations par remontées de nappe (p. 41). Le terrain présente une pente orientée vers le sud-ouest, en direction de la Sallemouille (p. 9, 19).

Le rapport indique que les eaux pluviales ne font pas l'objet de traitement en l'état actuel (p. 23). Étant donné que le projet prévoit l'imperméabilisation d'environ 40 % du terrain, alors que seulement 15 % de la parcelle est actuellement imperméabilisée, le rapport identifie un enjeu lié au ruissellement des eaux pluviales. L'OAP

11 Cf. « [Friche urbaine et biodiversité](#) », actes des Rencontres Natureparif, 2011.

12 D'après le diagnostic phytosanitaire, 10 % des arbres du site sont des arbres creux ou présentant des cavités importantes (p. 12)

13 Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (cf. cartographie des enveloppes d'alerte zones humides : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html>).

prévoit de gérer les eaux pluviales à la parcelle par un système de noues végétalisées. À l'échelle du projet, le cuvelage étanche du parking semi-enterré doit permettre de gérer le risque d'inondation par débordement de la nappe.

Le dossier identifie bien l'enjeu des eaux pluviales. Néanmoins, un dispositif de gestion des eaux pluviales par des noues végétalisées peut ne pas être efficace au regard de la nature humide et argileuse des sols et de leurs sensibilités aux remontées de nappes. À ce titre, il est attendu que le rapport évalue le volume des eaux pluviales pouvant être traité par les noues et qu'il précise le fonctionnement du dispositif en cas de concomitance entre épisodes pluvieux et remontées de nappe. Le cas échéant, il convient d'étudier le risque de surverse des eaux hors des noues et d'en analyser les conséquences sur les milieux naturels et aquatiques. En particulier, en cas de déversement des eaux vers la Sallemouille, le risque de pollution des eaux par les hydrocarbures (présence de parkings en surface) doit être analysé, et le cas échéant, des mesures d'évitement précisées.

**La MRAe recommande de justifier le choix d'une gestion des eaux pluviales par un système de noues, tel que prévu par l'OAP, au regard de la nature humide et argileuse des sols et de préciser, en cas de débordement des eaux hors des noues, les mesures destinées à éviter une potentielle pollution de la Sallemouille par les eaux de ruissellement en provenance des parkings.**

Le site est localisé en zone d'assainissement non-collectif (p. 23). Le rapport indique que le projet disposera « d'un système propre d'assainissement » (p. 44), sans préciser le type d'assainissement mis en place. Dans le cas d'un système non-collectif, qui ne paraît pas pertinent compte tenu de l'arrivée de 100 nouveaux ménages, il est nécessaire que le rapport détaille les modalités d'infiltration des eaux usées et analyse les incidences environnementales afférentes, notamment sur les milieux aquatiques et humides localisés sur le site ou à proximité (cours d'eau de la Sallemouille, mares et mouillères du SRCE, zones humides).

**La MRAe recommande de préciser le type d'assainissement mis en œuvre, et, le cas échéant, de justifier le recours à un système d'assainissement non-collectif pour gérer les eaux usées de 100 ménages, au regard des incidences sur les milieux naturels (mares et mouillères, Sallemouille, zones humides potentielles) et de préciser les mesures destinées à éviter toute pollution de ces milieux.**

### 4.3 Exposition des habitants à la pollution sonore et atmosphérique

#### ◆ Exposition de la population aux pollutions sonore et atmosphérique

Le site est exposé à la pollution sonore et atmosphérique de la RD 3. Selon le rapport, le niveau sonore moyen sur le site est compris entre 55 et 60 dB(A) Lden (p. 21). La MRAe note que, d'après les cartes de bruit de Bruitparif, la bordure ouest du site atteint 65 dB(A). La RD 3 est classée en catégorie 3 au titre du classement sonore des routes départementales de l'Essonne<sup>14</sup>, ce que le rapport ne précise pas (p. 21).

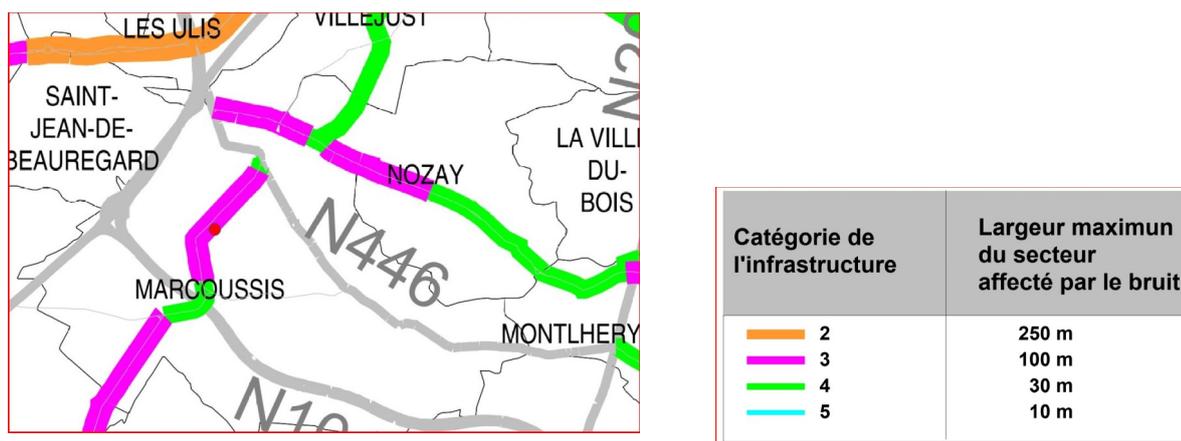


Figure 6 : situation du projet (point rouge) faisant l'objet de la mise en compatibilité au regard de la RD 3 et du faisceau de 100 mètres des impacts sonores.

14 Cf. [arrêté n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005](#) relatif au classement sonore du réseau routier départemental du département de l'Essonne et son [annexe 3](#).

Les mesures destinées à réduire l'exposition des futurs habitants à la pollution sonore reposent sur l'isolation acoustique des fenêtres des habitations et le maintien d'une lisière arborée en bordure de la RD 3, matérialisée sur le plan de l'OAP. Le règlement écrit de la zone UP3 impose aux constructions un recul de 10 mètres par rapport à la RD 3. La MRAe note qu'aucune mesure d'évitement, par exemple *via* les choix d'orientation des bâtiments, n'a été envisagée. Par ailleurs, si la bande boisée en bordure de la RD 3 peut avoir un impact psychologique positif sur la perception du bruit, la MRAe rappelle qu'à défaut d'une épaisseur boisée importante (au moins 100 mètres), l'efficacité acoustique de ce type d'aménagement est fortement limitée<sup>15</sup>.

**La MRAe recommande de justifier le choix d'implanter les logements envisagés dans le faisceau de nuisances sonores identifié par l'arrêté préfectoral de classement sonore de la RD 3 au titre des infrastructures de 3ème catégorie et ce alors que les premières habitations seront à 10 mètres de la route.**

◆ **Contribution du projet faisant l'objet de la MeC DP à l'augmentation des pollutions sonore et atmosphérique**

Le site de La Ronce est éloigné du centre-ville et, ce que le rapport omet de rappeler, des transports en commun. Aussi, le projet d'OAP prévoit un « large dimensionnement » des places de stationnement (155 places prévues par le projet), entérinant implicitement que le principal mode de déplacement des futurs habitants sera la voiture individuelle. L'exposition des habitants aux nuisances sonores et atmosphériques liées au trafic routier, déjà existantes, sera donc accrue.

La MRAe relève par ailleurs que, dans le cadre d'une récente procédure de révision du PLU de Marcoussis<sup>16</sup>, un développement urbain est également prévu à proximité immédiate du site de La Ronce, dans le secteur du « Poteau Blanc » en bordure de la RD 3. Le cumul de ces deux procédures successives, outre le fait qu'il ouvre un secteur à caractère rural à une urbanisation progressive, contribue à produire un développement urbain excentré, favorisant *de facto* le recours à la voiture individuelle. Les effets cumulés en termes de nuisances et d'émissions polluantes, auxquelles les habitants actuels et futurs seront exposés, ne sont pas analysés dans le rapport.

En dépit de l'importance de ces enjeux, bien identifiée dans le rapport (p. 44), la MRAe constate que le projet de MeC DP ne comporte pas de mesures destinées à réduire la contribution du projet à l'augmentation des pollutions liées à l'usage de la voiture<sup>17</sup>. L'OAP ne prévoit pas d'aménagement des espaces publics ni d'équipements susceptibles de constituer une alternative à la voiture (piste cyclable par exemple). Le règlement écrit de la zone UP3 est également dépourvu de mesure en faveur des modes de déplacement non polluants : il ne va pas au-delà de la norme plancher prescrite par le PDUIF pour les espaces de stationnement des vélos et ne prévoit pas l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.

**La MRAe recommande :**

- ***de justifier les choix d'aménagement du site de La Ronce en matière de moyens de déplacements, au regard des objectifs de réduction des pollutions atmosphérique et sonore et d'amélioration du cadre de vie, portés notamment par le PADD du PLU en vigueur ;***
- ***d'intégrer, dans la mesure du possible, des dispositifs au projet de MeC DP afin d'offrir aux futurs habitants une alternative aux déplacements automobiles, et ainsi de réduire l'exposition des habitants actuels et futurs aux nuisances associées au trafic routier.***

15 « Selon les différentes situations météorologiques et dans le cas d'une émission de bruit routier, un gain acoustique de l'ordre de 5 dB(A) a été mis en évidence de nuit derrière une bande forestière d'une largeur de 100 m sur le bruit de trafic routier (...). Ce gain est de l'ordre de 3 dB(A) dans le cas d'un vent portant ». Source : « Bruit et biodiversité », rapport Bruitparif, mars 2020.

16 Dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLU, approuvée le 29 septembre 2020, la constructibilité le long de la RD 3 dans le secteur du « Poteau Blanc » a été autorisée, après production d'une « étude d'entrée de ville ». Ce secteur, qui jouxte immédiatement le site de La Ronce, fait l'objet d'une OAP spécifique. L'objectif de la procédure était de « mieux encadrer et maîtriser le développement de ce secteur » et « d'éviter une urbanisation anarchique et incontrôlée du secteur ». (p.3-4 de l'étude « L.111-6 »)

17 Pour mémoire, le PADD du PLU en vigueur prévoit pourtant « d'offrir une alternative à la voiture individuelle » et de « poursuivre la politique de développement des liaisons douces pour les petits déplacements quotidiens vers les équipements, permettant de diminuer les nuisances sonores et la pollution de l'air ».

## 5 Information du public

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de mise en compatibilité du PLU de Marcoussis, dans le cadre de la déclaration de projet, 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. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mraeidf@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mraeidf@developpement-durable.gouv.fr).

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

Fait et délibéré en séance, à Paris le 10 février 2021

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
Le Président



Philippe Schmit

## 6 Annexe

### 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>18</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, à travers les dispositions codifiées aujourd'hui aux articles L.122-4 et suivants du code de l'environnement et, en ce qui concerne spécifiquement les documents d'urbanisme, aux articles L.104-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'article 104-2 1° prévoit en particulier, que doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale 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 ».

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.* ».

18 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)

## 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 (voir encadré ci-après).

*Article R.151-3 (modifié par décret n°2019-481 du 21 mai 2019 – art.3) :*

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° 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 compte ;

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

3° 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 mentionnés au premier alinéa de l'article [L. 151-4](#) au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que 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 ;

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° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article [L. 153-29](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

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 au titre de l'évaluation environnementale 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.