



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-
de-France sur les révisions dites allégées 1a à 1e
du plan local d'urbanisme (PLU) de Buno-Bonnevaux
(91)**

N°MRAe
2021-6642, 2021-6643,
2021-6644, 2021-6645,
2021-6646
en date du 16/12/2021

Synthèse de l'avis

Le présent avis est rendu à la demande du maire de la commune de Buno-Bonnevaux dans le cadre de cinq procédures de révisions dites « allégées » de son plan local d'urbanisme (PLU) : n°1a (évolutions destinées à autoriser deux projets de bâtiment agricoles), n°1b (évolutions destinées à autoriser un projet de Parc Résidentiel de Loisirs), n°1c (mise à jour du fond de plan et agrandissements ponctuels des zones urbaines en trois emplacements), n°1d (assouplissement des règles d'implantation des constructions au sein des zones urbaines), et n°1e (augmentation de l'emprise au sol maximale des extensions en secteur UCb).

Ces révisions dites « allégées » du PLU de Buno-Bonnevaux donnent lieu de droit, à une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, car le territoire de la commune est en partie couvert par un site Natura 2000.

La commune a réalisé un dossier d'évaluation environnementale commun à ces cinq procédures, et a saisi la MRAe pour ces cinq demandes de révisions allégées. Dans ces conditions, la MRAe a souhaité un avis unique, portant sur cette évaluation et valable pour ces cinq procédures. Concomitamment, la commune a saisi la MRAe d'une demande de cas par cas pour la modification simplifiée n°1, dont la décision a été rendue le 3 novembre 2021 ([décision MRAe IDF-2021-6625](#)), décision dispensant d'évaluation environnementale la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Buno-Bonnevaux)

L'évaluation environnementale est succincte et mériterait d'être développée, notamment pour l'analyse de la compatibilité avec les documents supra-communaux et concernant les incidences sur les espaces sensibles proches des sites, objets des cinq procédures de révisions.

Les principales recommandations de la MRAe portent sur les points suivants :

- une analyse de la compatibilité des projets de PLU avec les documents supra-communaux
- l'opportunité de procéder à une révision générale du PLU

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	5
1. Présentation du territoire.....	5
2. Présentation des projets de révision du PLU de Buno-Bonnevaux.....	6
2.1. Révision dite allégée n°1a : évolutions destinées à autoriser deux projets de bâtiments agricoles.....	6
2.2. Révision dite allégée n°1b : évolutions destinées à autoriser un projet de parc résidentiel de loisirs (PRL).....	8
2.3. Révision dite allégée n°1c : mise à jour du fond de plan et agrandissements ponctuels des zones urbaines en trois emplacements.....	10
2.4. Révision dite allégée n°1d : assouplissement des règles d'implantation des constructions au sein des zones urbaines (sauf secteurs UEc et UEd).....	11
2.5. Révision dite allégée n°1e : augmentation de l'emprise au sol maximale des extensions en secteur UCb.....	11
3. L'évaluation environnementale.....	12
4. Suites à donner à l'avis de la MRAe.....	12
ANNEXE.....	14
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	15

Préambule

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par le maire de Buno-Bonnevaux pour rendre un avis dans le cadre des révisions dites « allégées » (1a à 1e) du plan local d'urbanisme (PLU) communal.

Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 21 septembre 2021. Conformément au premier alinéa de l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 04 octobre 2021. Sa réponse du 26 octobre 2021 est prise en compte dans le présent avis.

La MRAe s'est réunie le 16 décembre 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur les révisions 1a à 1e du PLU de Buno-Bonnevaux (91).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Jean-François Landel, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

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

Il est rappelé ici que pour tous les plans, schémas, programmes et documents soumis à évaluation environnementale dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou d'évolution, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis à la personne publique responsable de la procédure, et le mettre à disposition du public via sa publication sur son site internet.

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.

Avis détaillé

Les cinq procédures de révisions dites « allégées » du PLU de Buno-Bonnevaux nécessitent la réalisation d'une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, compte tenu de la présence sur le territoire communal du site Natura 2000 ZSC - FR1100799 « Haute Vallée de l'Essonne », désignée par arrêté ministériel du 25 mai 2010. Ce site Natura 2000 est localisé à cheval sur les territoires de l'Essonne et de la Seine-et-Marne. D'une superficie de 971 hectares, il s'étend sur cinq communes : Buno-Bonnevaux, Boigneville, Nanteau-sur-Essonne, Buthiers et Prunay-sur-Essonne.

Il est désigné comme zone spéciale de conservation (ZSC) au titre de la directive Habitats (directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage).

La commune a réalisé un dossier d'évaluation environnementale commun à ces cinq procédures, et a saisi la MRAe pour ces cinq demandes de révisions allégées. Dans ces conditions, la MRAe a souhaité un avis unique, portant sur cette évaluation et valable pour ces cinq procédures.

1. Présentation du territoire

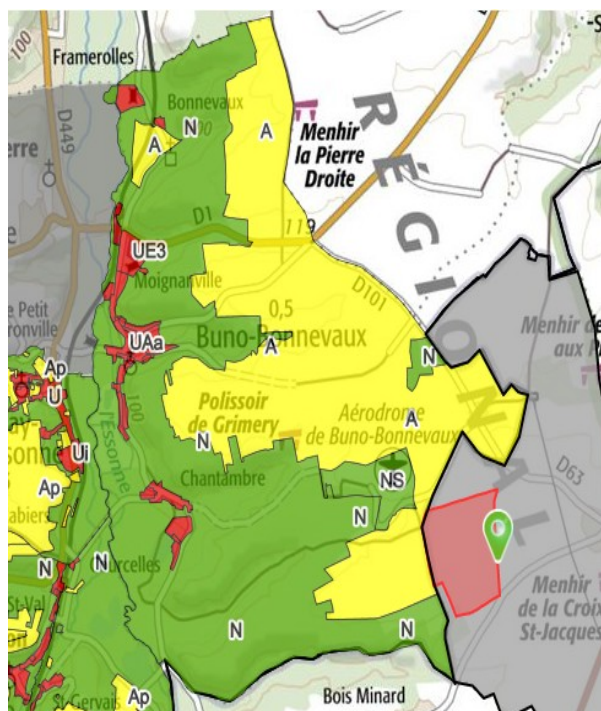


Illustration 1 : carte de Buno-Bonnevaux (source site géoportail de l'urbanisme)

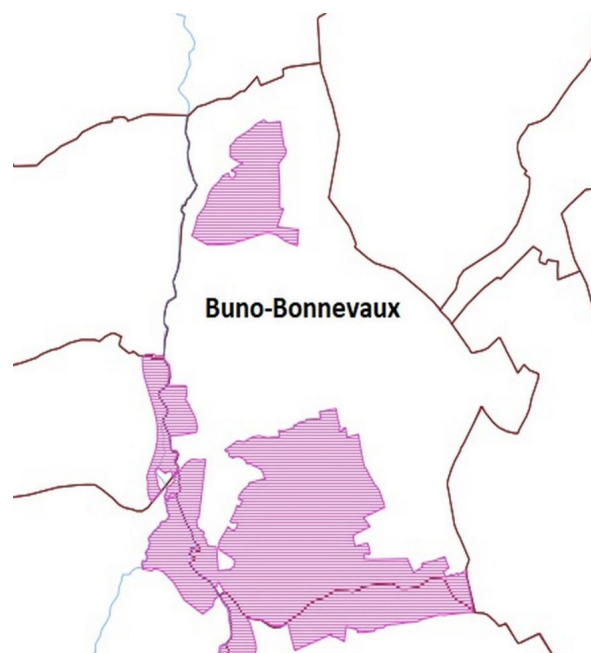


Illustration 2 : carte des zones Natura 2000 sur le territoire de Buno-Bonnevaux (source : base de données Carmen)

Buno-Bonnevaux est une commune rurale de 437 habitants¹, située dans le département de l'Essonne, à 56 km au sud de Paris. Son territoire, d'une superficie de 1599 hectares (ha), est inclus dans le parc naturel du Gâtinais Français.

A l'ouest, la commune est délimitée par la rivière l'Essonne, affluent de la Seine.

La commune a sur son territoire une gare SNCF (gare Buno-Gironville sur le RER D).

1 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5001880?geo=COM-91121>

Le PLU de Buno-Bonnevaux a été approuvé par délibération du conseil municipal le 6 septembre 2004 et révisé en 2005.

La commune a saisi la MRAe pour ces cinq demandes d'avis, dans le cadre de révisions allégées, concomitamment avec une demande d'examen au cas par cas dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU. La décision de la MRAe relative à la modification simplifiée n°1 du PLU de Buno-Bonnevaux a été rendue le 3 novembre 2021 (décision MRAe IDF-2021-6625, dispensant d'évaluation environnementale).

2. Présentation des projets de révision du PLU de Buno-Bonnevaux

2.1. Révision dite allégée n°1a : évolutions destinées à autoriser deux projets de bâtiments agricoles

La révision dite « allégée » n°1a du PLU de Buno-Bonnevaux consiste à faire évoluer les règlements graphique et écrit du PLU en vigueur de manière à permettre l'implantation de bâtiments agricoles à proximité immédiate des deux fermes de Mézières et de La Brosse.

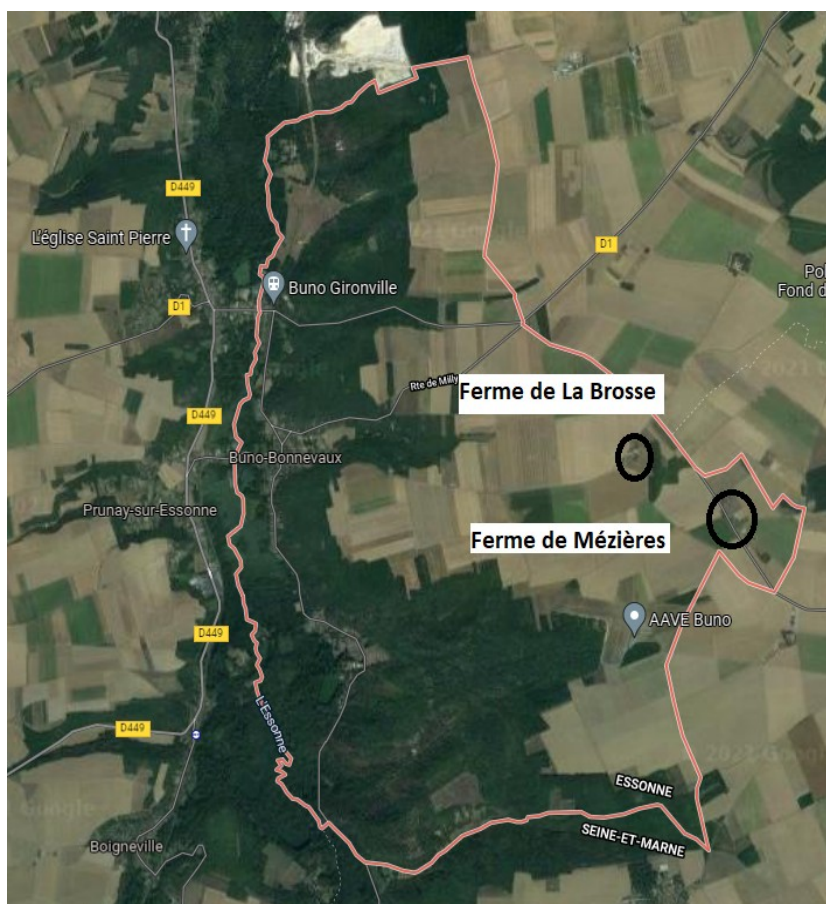


Illustration 2 : localisation des fermes de Mézières et de la Brosse sur le territoire de Buno-Bonnevaux - Source google maps

Les fermes sont toutes deux classées en zone A au PLU en vigueur.

La procédure consiste à :

- agrandir les périmètres constructibles de ces deux fermes (délimités sur le plan de zonage, cf illustration 3), respectivement de 0,3 hectare vers le sud-est pour la ferme de Mézières (soit une hausse de sa superficie d'environ 16%) et de 0,22 hectare vers le sud-ouest pour la ferme de La Brosse (soit une hausse de sa superficie d'environ 8%)
- créer un nouveau sous-secteur de la zone agricole (secteur Aa) et un règlement qui lui est propre, pour permettre la construction des deux bâtiments agricoles, en extension des deux fermes existantes.

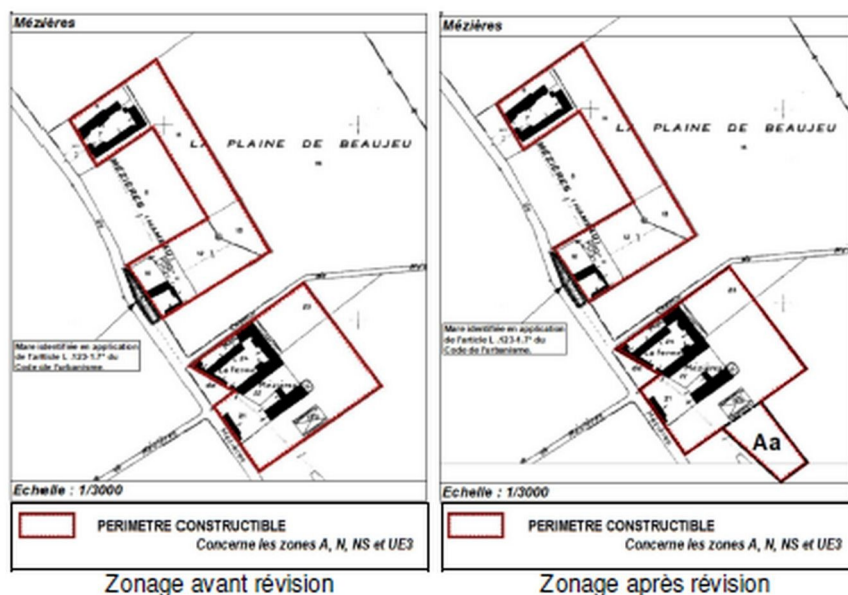


Illustration 3 : projet de modification envisagée à la ferme de Mézières (Dossier RA1a, page 8)



Périmètre constructible après révision représenté sur photo aérienne et fond cadastral

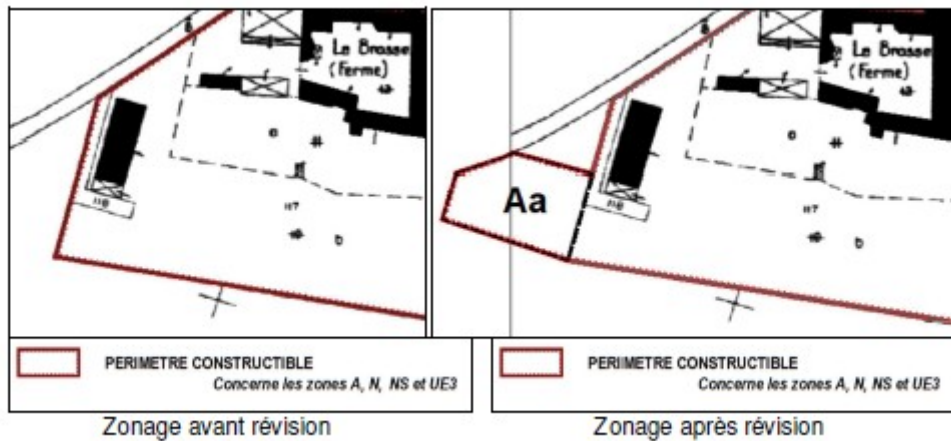


Illustration 4 : projet de modification envisagée à la ferme de La Brosse (Dossier RA1a, page 9)

Le nouveau règlement de la zone Aa (dédiée à la construction des deux bâtiments agricoles pour les fermes de Mézières et de La Brosse) permet une augmentation de la dimension au sol (longueur et largeur) pour les nouvelles constructions agricoles et autorise une pente de toit comprise entre 15° et 45°, pour « optimiser » l'implantation de panneaux photovoltaïques sur la toiture.

Les bâtiments concernés se situent à l'écart des grands enjeux environnementaux identifiés par l'évaluation environnementale, que constitue notamment la zone Natura 2000.

Cette modification autorise la consommation de 0,52 hectare de terres de culture (classées en zone A au PLU en vigueur), qui sont reclassées en zone Aa dans le projet de PLU.

Dans le dossier, la commune justifie la modification des dimensions des hangars pour une adaptation aux besoins réels des agriculteurs (accès des engins agricoles notamment, adaptation pour les manœuvres...) et aussi par le fait qu'il en existe déjà dans la commune qui ne respectent pas le PLU en vigueur (*sic*). La MRAe relève cependant que, d'après la présentation du projet de révision n°1b, l'un des deux corps de ferme est pressenti pour changer de destination et ne plus avoir de vocation agricole, ce qui est susceptible de rendre incohérente la présente évolution des règlements écrit et graphique du PLU en ce qui concerne cette ferme.

Par ailleurs, la pente de toit est modifiée pour permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques, mais sans précision sur le type d'implantation (pans de toit entier, pose encastrée plutôt qu'en surépaisseur de la toiture...).

2.2. Révision dite allégée n°1b : évolutions destinées à autoriser un projet de parc résidentiel de loisirs (PRL)

La révision dite « allégée » n°1b du PLU de Buno-Bonnevaux consiste à faire évoluer le règlement écrit et le plan de zonage en vigueur de manière à autoriser un projet de parc résidentiel de loisirs (PRL) pour accueillir 11 habitations légères de loisirs (HLL) ainsi qu'un parking, « non imperméabilisé », de 150 places, pour une surface de 6 515 m², en lien avec un projet de changement de destination du corps de ferme de La Brosse en établissement destiné à accueillir du public (mariage, séminaire...). Elle autorise aussi l'activité de restauration dans l'ensemble de la zone A, sans que soit justifiée une telle extension de cette autorisation.

(1) La MRAe recommande de justifier l'extension de l'autorisation d'activité de restauration à l'ensemble de la zone A.

Le corps du bâtiment de la ferme de La Brosse est utilisé comme habitation par l'exploitant, qui a cessé son activité. Les terres, ainsi que les hangars existants, ont été cédées à un autre exploitant, non situé sur le territoire communal, et sont encore utilisés pour un usage agricole. La capacité d'accueil du futur établissement recevant du public est estimée à 300 personnes.

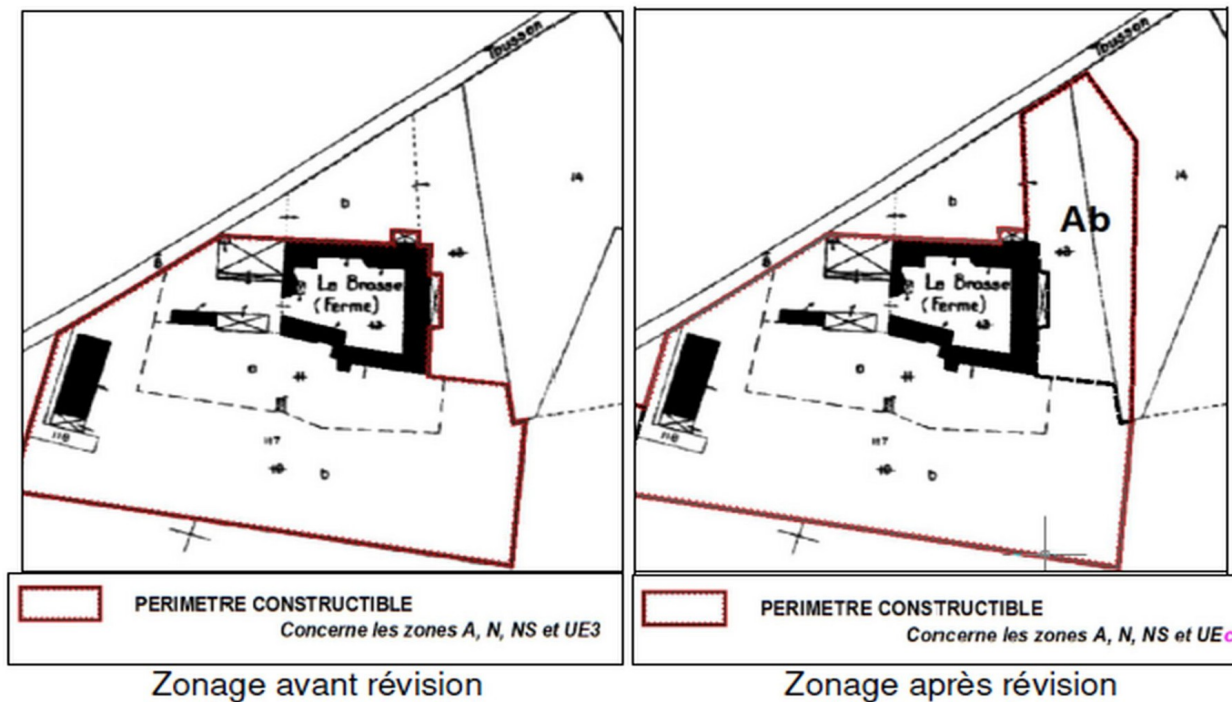


Illustration 5 : projet de modification envisagée à la ferme de La Brosse (Dossier RA1b, page 7)



Périmètre constructible après révision sur fond cadastral et photo aérienne

Illustration 6 : projet de modification envisagée à la ferme de La Brosse (Dossier RA1b, page 8)

La commune a pris en compte les besoins liés à l'approvisionnement en eau et au traitement des eaux usées, en prévoyant la création d'une microstation d'épuration, sur l'emprise de la ferme, pour traiter les rejets induits par l'augmentation de population, le site n'étant pas raccordé à un système d'assainissement collectif. Le mode

de traitement associé à cette installation (épandage, infiltration et/ou lagunage) n'est cependant pas encore défini. Pour les besoins en eau potable, la commune prévoit la réalisation, sur l'antenne du réseau d'eau potable auquel est raccordé le site, de mesures de débit et de pression afin de préciser les mesures de renforcement nécessaires.

Le dossier manque également de précisions concernant la limitation de l'imperméabilisation des places de stationnement, le projet de PLU ne fixant pas des exemples de matériaux utilisés ou proscrits.

Le dossier ne mentionne pas, non plus, la prise en compte de la hausse de la circulation sur le secteur, même si les habitations et donc les populations exposées ne sont pas très proches.

(2) La MRAe recommande de préciser le mode de traitement des eaux usées, les conditions d'approvisionnement en eau potable ainsi que les mesures prévues pour limiter l'imperméabilisation des places de stationnement afin de compléter l'évaluation environnementale en conséquence.

2.3. Révision dite allégée n°1c : mise à jour du fond de plan et agrandissements ponctuels des zones urbaines en trois emplacements

La révision dite « allégée » n°1c du PLU de Buno-Bonnevaux vise à « mettre à jour le fond de plan du règlement graphique et à mettre en cohérence le périmètre des zones urbaines afin de tenir compte de l'existant et de la réalité du territoire (à partir du plan cadastral à jour du 1^{er} février 2021) ». Trois zones sont concernées : la partie nord du secteur UCa, la partie ouest du secteur UAa et la partie est du secteur UCb.

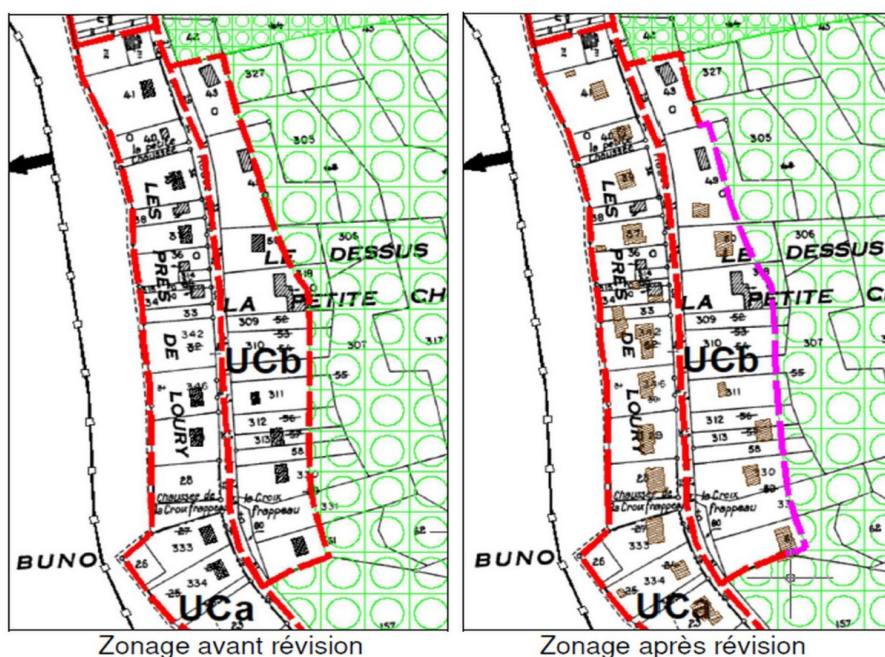


Illustration 5 : Modification apportée à l'EBC et à la zone UCb adjacente (Dossier RA1c p10)

La procédure consiste à mettre à jour les fonds de plan pour se conformer à la réalité du terrain, à trois emplacements distincts :

- partie nord du secteur UCa, sur une profondeur variant entre 0 et 10 mètres, pour une surface de 985m² (dont environ 310m² de surface non imperméabilisée : portions de jardins à proximité immédiate des constructions existantes), d'après les éléments du dossier. Cette modification a pour conséquence d'augmenter les droits à construire pour les emprises bâties concernées.
- partie ouest du secteur UAa, pour une superficie de 430m² (uniquement des emprises bâties).
- partie est du secteur UCb. L'augmentation de la zone urbaine UCb entraîne la suppression d'une partie d'un espace boisé classé (EBC), pour une superficie de 1630 m². Selon le dossier transmis, la modification vise à « *inclure les constructions existantes ainsi qu'un recul de 5 mètres à l'arrière de celles-ci* ». Le règlement de la zone UCb permet « *l'extension limitée des constructions existantes* » ; cette modification augmente donc la possibilité de construction dans une zone sensible.

Ces trois zones sont proches d'espaces présentant des sensibilités environnementales élevées :

- la partie nord du secteur UCa est entourée par le site classé « Moyenne Vallée de l'Essonne », la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine », la ZNIEFF de type 1 « Larris des Boulins (ZNIEFF, zones humides...) » et des zones potentiellement humides (enveloppe d'alerte de classe 3)
- la partie ouest du secteur UAa est située à proximité du site classé « Moyenne Vallée de l'Essonne » et entouré par les ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine » et « Zone humide de Maisse à Chantambre »
- la partie est du secteur UCb est proche, de quelques mètres, du site classé « Moyenne Vallée de l'Essonne » et est bordé par la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine » et la ZNIEFF de type 1 « Zone humide de Maisse à Chantambre » un peu plus à l'ouest.

(3) La MRAe recommande de procéder à des études en matière de paysage et de biodiversité sur les sites concernés par le projet de révision du PLU pour vérifier que l'augmentation des droits à construire n'aura pas d'incidence notable sur les espaces sensibles proches de ces zones.

2.4. Révision dite allégée n°1d : assouplissement des règles d'implantation des constructions au sein des zones urbaines (sauf secteurs UEc et UEd)

La révision dite « allégée » n°1d du PLU de Buno-Bonnevaux vise à modifier le règlement écrit (articles 6 et 7) des zones UA, UB, UC, UE (sauf UEc et UEd) et US, pour permettre l'implantation des constructions à la fois en recul par rapport à la rue, pour avoir un emplacement de stationnement à l'avant des parcelles, et en retrait du voisin pour éviter les tensions liées au voisinage, et permettre une implantation en milieu de parcelle.

Selon la MRAe, cette modification ne semble pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement, même si le dossier ne permet pas de le démontrer, notamment en ce qui concerne le respect de la morphologie du bâti communal.

2.5. Révision dite allégée n°1e : augmentation de l'emprise au sol maximale des extensions en secteur UCb

La révision dite « allégée » n°1e du PLU de Buno-Bonnevaux vise à modifier l'emprise au sol maximale des extensions en zone UCb en la portant à 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes (contre 30 % au PLU en vigueur). Dans cette zone, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

D'après les éléments du dossier, cette possibilité permet « une artificialisation supplémentaire de l'ordre de 185 m² au maximum, sur l'ensemble du secteur ».

Selon la MRAe, cette modification ne semble pas de nature à générer d'incidence notable sur l'environnement.

3. L'évaluation environnementale

Le dossier transmis à la MRAe comprend les documents suivants :

- un dossier (notice de présentation et liste des évolutions apportées aux documents du PLU) pour chacune des cinq révisions dites allégées
- une évaluation environnementale globale, pour les cinq projets de révisions dites allégées du PLU.

La commune précise que « ces dossiers pourront faire l'objet d'une enquête publique conjointe, avec un seul commissaire enquêteur mais un dossier d'enquête par projet ».

L'évaluation environnementale de ces cinq procédures a été menée de manière globale et a donné lieu à un rapport commun. Bien que succincte, elle répond aux exigences du code de l'urbanisme. Cependant certains points mériteraient d'être précisés, notamment les modalités d'application des indicateurs de suivi (en précisant les valeurs initiales et valeurs cibles).

Les cinq procédures permettent une consommation de :

- 1,17 ha de terres de culture : respectivement 0,52 et 0,65 hectares pour les révisions 1a et 1b ;
- 0,30 ha d'espaces naturels pour la révision 1c.

Ces surfaces sont minimales en regard de la superficie communale (1299 ha) mais la démonstration de compatibilité avec le SDRIF et la charte du PNR n'a pas été effectuée, ni plus globalement celle de la compatibilité avec les documents supra-communaux (lesquels sont juste cités sans démontrer la compatibilité avec le PLU).

(4) La MRAe recommande d'analyser et démontrer la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux.

Les modifications apportées dans le cadre de ces cinq révisions, permettent également une augmentation des droits à construire limitée pour les secteurs UAa, UCa et UCb.

Bien que les zones protégées ne soient pas directement impactées, hormis une partie de l'EBC situé en zone UCb (révision n°1c), un diagnostic écologique et paysager aurait été nécessaire pour appréhender plus finement les incidences potentielles de ces révisions.

4. Suites à donner à l'avis de la MRAe

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique des révisions allégées n°1a à 1e du PLU de Buno-Bonnevaux, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Pour l'information complète du public, la MRAe invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis.

Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable des révisions allégées n°1a à 1e du PLU de Buno-Bonnevaux envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant ses projets de révisions allégées. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf@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 le 16 décembre 2021 où étaient présents :
Éric ALONZO, Hubert ISNARD, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL,
Ruth MARQUES, François NOISETTE, Philippe SCHMIT, président.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) La MRAe recommande de justifier l'extension de l'autorisation d'activité de restauration à l'ensemble de la zone A.....8
- (2) La MRAe recommande de préciser le mode de traitement des eaux usées, les conditions d'approvisionnement en eau potable ainsi que les mesures prévues pour limiter l'imperméabilisation des places de stationnement afin de compléter l'évaluation environnementale en conséquence....10
- (3) La MRAe recommande de procéder à des études en matière de paysage et de biodiversité sur les sites concernés par le projet de révision du PLU pour vérifier que l'augmentation des droits à construire n'aura pas d'incidence notable sur les espaces sensibles proches de ces zones.....11
- (4) La MRAe recommande d'analyser et démontrer la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux.....12