



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  
par déclaration de projet du PLU de Mareil-Marly (78)  
pour permettre l'implantation d'une activité artisanale  
sur le « secteur des Bois Noirs »**

n°MRAe 2019-20

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

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 23 mai 2019 dans les locaux de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de mise en compatibilité par déclaration de projet (DP) du PLU de Mareil-Marly pour permettre l'implantation d'une activité artisanale (entreprise Varlet) sur le « secteur des Bois Noirs ».

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

Étaient également présentes : Catherine Mir et Judith Raoul-Duval (suppléantes, sans voix délibérative).

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

\* \*

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Mareil-Marly, le dossier ayant été reçu le 28 février 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 28 février 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 27 mars 2019, et a pris en compte sa réponse en date du 8 avril 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 d'Ile-de-France

## 1 Contexte du présent avis

La présente mise en compatibilité par déclaration de projet (DP) du plan local d'urbanisme (PLU) de Mareil-Marly approuvé le 26 juin 2006, a pour objet de permettre l'implantation d'une activité économique artisanale<sup>1</sup> (entreprise Varlet) sur un terrain enherbé de 5 049 m<sup>2</sup>, situé dans le « secteur des Bois Noirs », en lisière du massif boisé de Marly et classé par le PLU en vigueur en zone naturelle Na<sup>3</sup>.

Selon le dossier transmis<sup>4</sup> à la MRAe, les adaptations du PLU de Mareil-Marly envisagées dans le cadre de cette mise en compatibilité consistent à :

- compléter « *les orientations générales en matière de développement économique* » de son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en prévoyant de « *conforter la zone économique et artisanale à cheval entre le territoire de Fourqueux et de Mareil-Marly, de part et d'autre du chemin des Bois Noirs* », et modifier en conséquence, deux des cartes du PADD illustrant ces orientations<sup>5</sup> ;
- définir une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrant l'aménagement du terrain de l'opération, en prévoyant notamment « *une zone inconstructible de 15 mètres minimum depuis le massif boisé* » de Marly, dans laquelle est autorisée la création d'un stationnement non imperméabilisé ;
- reclasser le terrain de l'opération en zone urbaine UJ\*, en reprenant le règlement de la zone UJ qui « *correspond aux espaces plutôt occupés par des activités économiques et commerciales* »<sup>6</sup>, tout en l'adaptant pour réduire de 50 % à 20 %, la superficie des espaces libres devant être traités en espace vert de pleine terre ;
- réduire de 50 mètres à 15 mètres, sur la zone urbaine UJ\* nouvellement créée, la bande inconstructible mesurée à partir de la limite du massif boisé de Marly inscrite sur le plan de zonage du PLU en vigueur.

1 Le projet est prévu, sur 2 niveaux, avec 2 laboratoires de production, une zone logistique, une salle de réception (capacité de 225 personnes), 3 salles de séminaire et un hall d'accueil restaurant. L'emprise au sol prévue de la construction est de 925 m<sup>2</sup>. De plus, 62 places de stationnement seront aménagées en bordure du massif boisé.

2 110m de long sur 50m de large environ

3 Le zonage réglementaire Na correspond à un secteur de la zone naturelle N « *à protéger en raison de la qualité environnementale du site* », à l'intérieur duquel peut être autorisé « *l'aménagement d'aires à usage d'équipement de loisirs ou de sports à la condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone* ». (cf dispositions du chapitre 1.4.1 du règlement en vigueur)

4 Le dossier transmis est intitulé « dossier enquête publique » et comprend :

- 1. Rapport de présentation
  - A. Présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général
  - B. Présentation de la mise en compatibilité du PLU
- 2. Evaluation environnementale
- 3. Les pièces du PLU mises en compatibilité
  - A. le PADD
  - B. l'OAP du site « Bois Noirs »
  - C. le règlement de la zone UJ
  - D. le plan de zonage extrait avant / après

5 Cartes des « orientations générales en matière de développement économique » et « plan de synthèse ».

6 Chapitre 1.1.5 du règlement



Figure 1: Rapport de présentation p 16 PADD après mise en compatibilité du PLU de Mareil-Marly

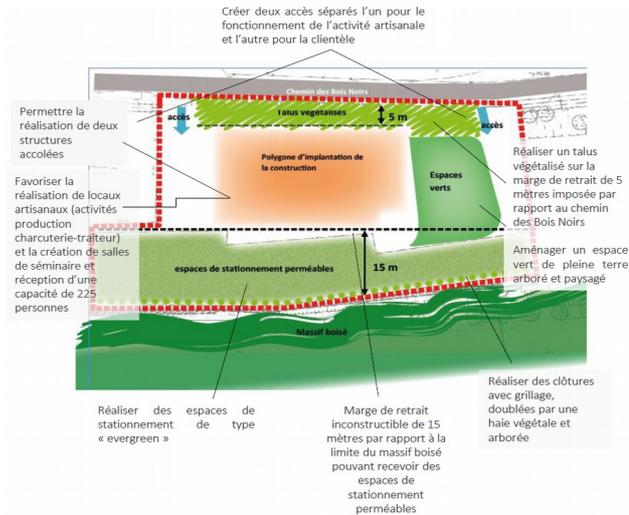


Figure 2: Rapport de présentation p 17 OAP définie dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Mareil-Marly

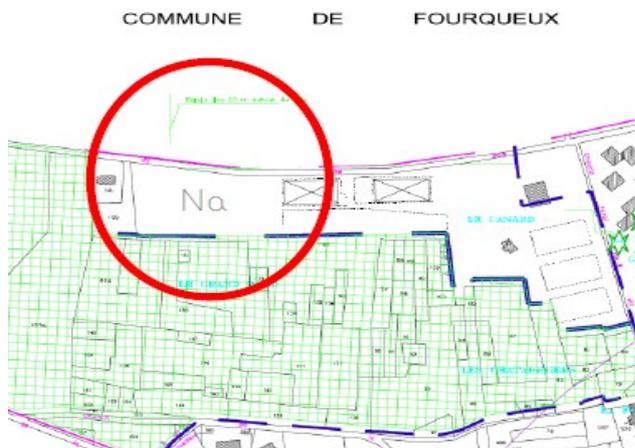


Figure 3: Plan de zonage avant mise en compatibilité du PLU de Mareil-Marly

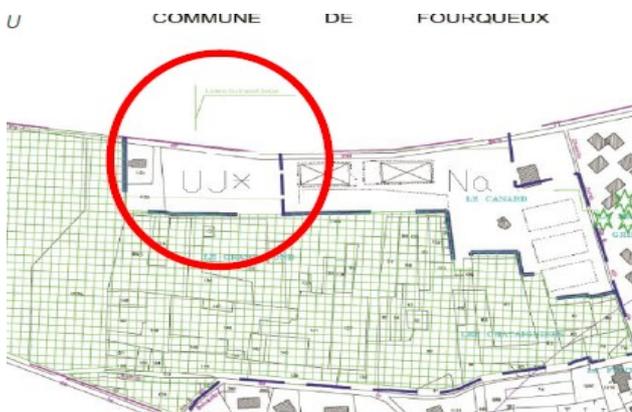


Figure 4: Plan de zonage après la mise en compatibilité du PLU de Mareil-Marly

Ce projet de mise en compatibilité par DP du PLU de Mareil-Marly a donné lieu à un examen au cas par cas ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n°MRAe 78-028-2018 du 21 août 2018, en considérant que :

- l'emprise du terrain de l'opération est en totalité située dans une bande de 50 mètres mesurée à partir de la lisière du massif boisé de Marly, à l'intérieur de laquelle le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) interdit toute nouvelle urbanisation ;
- le SRCE d'Île-de-France précise que les lisières forestières jouent un rôle de corridors pour de nombreuses espèces et qu'en conséquence, l'aménagement d'espaces de stationnement à proximité immédiate de la lisière du massif boisé de Marly est susceptible de constituer un obstacle aux déplacements de la faune ;
- le terrain de l'opération, dont l'aménagement constitue de la consommation d'espaces naturels, est situé en dehors des zones à urbaniser AU inscrites au PLU en vigueur (51 hectares) et dans le cadre de sa révision en cours de procédure, soumise à évaluation environnementale par décision de la MRAe<sup>7</sup>.

7 Décision n°MRAe 78-048-2017 du 29 décembre 2017 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale du PLU de Mareil-Marly dans le cadre de sa révision, prévoyant une superficie totale de zones à urbaniser AU de 47 hectares.

Les objectifs de consommation d'espaces ont, par la suite, été revus à la baisse (17 hectares), et une nouvelle

- en conséquence, le choix d'urbanisation dudit terrain doit être justifié, d'une part, au regard des enjeux de protection de l'environnement et, d'autre part, au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ géographique du PLU.

Le présent avis, rendu en application de l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, porte sur le projet de mise en compatibilité du PLU de Mareil-Marly. 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 de la mise en compatibilité du projet de PLU de Mareil-Marly;
- la prise en compte de l'environnement par ce projet de mise en compatibilité.

Après examen du rapport de présentation du projet de mise en compatibilité par DP du PLU de Mareil-Marly susvisé (et en particulier de son chapitre « évaluation environnementale »), la MRAE constate que son contenu répond à l'ensemble des obligations du code de l'urbanisme<sup>8</sup>. Elle estime toutefois, au vu des observations qui suivent, que ce rapport ne permet pas à la MRAE de considérer que les enjeux environnementaux, notamment ceux qu'elle avait identifiés dans sa décision du 21 août 2018, sont traités de manière satisfaisante dans la mise en compatibilité du PLU.

Les observations qui suivent ont pour objectif d'inciter la commune de Mareil-Marly à améliorer la qualité de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU ainsi que la prise en compte de l'environnement par cette procédure.

Elles portent principalement sur les enjeux environnementaux identifiés dans la décision prise après l'examen au cas par cas.

## 2 Prise en compte de la lisière du massif boisé de Marly

### 2.1 Compatibilité avec le SDRIF

La MRAE rappelle que le SDRIF prescrit, dans ses orientations réglementaires, de protéger les espaces boisés et de leurs lisières, en précisant notamment (p 41) qu'« *en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué* ».

L'évaluation environnementale indique à plusieurs reprises (p 30,36,46) que le terrain d'implantation du projet n'appartient pas à un site urbain constitué<sup>9</sup>. Ce terrain, intégralement situé à moins de 50 mètres des lisières des espaces boisés ne peut donc pas être urbanisé au regard de l'orien-

demande d'examen au cas par cas de la procédure de révision du PLU de Mareil-Marly a été transmis à la MRAE, qui a à nouveau conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n°78-007-2019 du 30 avril 2019.

8 Cf. annexe 2 « Contenu réglementaire du rapport de présentation »

9 p 30 (Présentation du projet - 1 Situation/Implantation du projet

« *Le terrain (...) est localisé hors site urbain constitué ; néanmoins, sur 3 de ses côtés sont présentes des constructions, à vocation économique et d'équipements, de part et d'autre du chemin des Bois Noirs.* »

p 36 (Exposé des changements apportés au PLU - 1. Préambule) et p 46 (ARTICULATION DU PROJET AVEC LES AUTRES PLANS /SCHÉMAS/PROGRAMMES - 1 Mise en compatibilité avec le PLU)

« *En effet, le PLU actuel ne permet pas de réaliser le projet envisagé compte tenu de sa localisation, hors site urbain constitué, en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares en application du SDRIF.* »

tation précitée du SDRIF <sup>10</sup>.

L'évaluation environnementale constate dans le paragraphe sur l'exposé des changements apportés au PLU (p 36) que « *le PLU actuel ne permet pas de réaliser le projet envisagé compte tenu de sa localisation, hors site urbain constitué, en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares en application du SDRIF* », et qu'une évolution du PLU est nécessaire pour permettre de réaliser le projet envisagé.

Elle ne procède pas toutefois, dans le paragraphe consacré à l'articulation avec le SDRIF (p 46), à l'analyse du rapport de compatibilité entre les adaptations du PLU envisagées et la disposition précitée du SDRIF<sup>11</sup>.

Par ailleurs, selon une autre partie du rapport de présentation (Présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général ; pages 7 et suivantes ), « *le site de projet (...) est considéré comme ne faisant pas partie d'un site urbain constitué. Néanmoins la réalité du terrain (cf. photo aérienne 2018 ) montre que le site de projet peut être considéré comme un site urbain constitué (...), pour les motifs suivants :*

- *il est entouré par trois côtés par de l'urbanisation (espaces bâtis), il y a donc continuité de l'urbanisation : à l'est par les tennis couverts de la ville, à l'ouest par des locaux d'activités et de stockage de moyenne taille et au nord par des locaux d'activités commerciales et artisanales importants (Truffaut et paysagistes) générant un trafic véhicules et camions sur le chemin des Bois Noirs. Le site global des Bois Noirs dans lequel s'inscrit le secteur de projet présente une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie que l'on rencontre en zone agglomérée (...)*<sup>12</sup> ;

- *par ailleurs, le site est desservi par une voie de desserte carrossable circulée et en bon état (trame viaire);*

- *il est de même desservi par les réseaux d'eaux et d'assainissement. »*

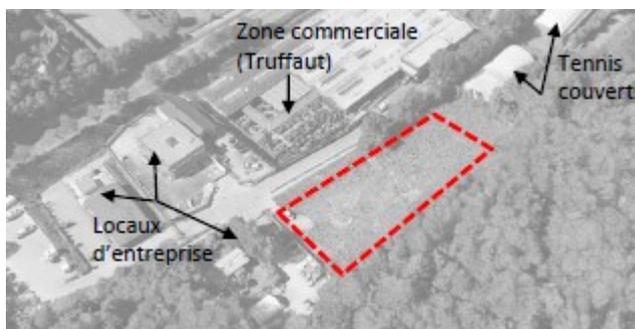


Figure 5: Extrait du rapport de présentation p 7 Photographie aérienne 2018 du site dans son environnement



Figure 6: Extrait du rapport de présentation p 9 Vue aérienne du site

La MRAe relève les affirmations contradictoires du rapport de présentation : tantôt le site du projet est « *localisé hors site urbain constitué* » tantôt il « *peut être considéré comme un site urbain*

10 Cette disposition prévoit un seul cas dérogatoire pour les bâtiments à destination agricole, qui ne concerne donc pas la présente mise en compatibilité

11 Le paragraphe sur l'articulation entre le PLU et le SDRIF ne traite que des orientations liées à la production de logements sociaux, à la mixité fonctionnelle et à la création d'emplois (p 46). Il est notamment prévu de construire des logements sociaux sur le site actuel de la Maison Varlet, rue de Marly, après sa délocalisation.

L'orientation du SDRIF sur les lisières est présentée dans la partie de l'état initial de l'environnement consacrée aux milieux naturels et à la biodiversité (p 102) qui précise que « *cette disposition concerne directement le site du projet .* »

12 « *En effet, les bâtiments de TRUFFAUT ou les locaux artisanaux (paysagiste) présentent un taux d'occupation à 60 % minimum. Il en est de même pour les équipements sportifs qui sont plus de l'ordre de 80 % d'emprise au sol. Ces bâtiments présentent également une hauteur assez élevée de 10 à 15 m se rapprochant de la hauteur des zones agglomérées occupées par des locaux d'activités économiques ou des équipements. »*

constitué ». Ce point doit donc être clarifié.

Par ailleurs, pour la MRAe, les motifs précités ne démontrent pas que l'emprise foncière du projet peut être considérée comme appartenant à un site urbain constitué, pour les raisons suivantes :

- la prise en compte de l'implantation récente, au droit du site, d'une nouvelle zone d'activités (Truffaut et locaux d'entreprise) sur la commune de Fourqueux au-delà de la bande inconstructible de 50 mètres mesurée à partir de la lisière du massif boisé de Marly, pour considérer le site du projet comme un site urbain constitué, apparaît discutable en raison du caractère récent de cette urbanisation ;
- estimer au regard des vues aériennes (figures 5 et 6 ci-dessus) qu'il y a une continuité de l'urbanisation entre les espaces bâtis<sup>13</sup> situés de part et d'autre de l'emprise foncière du projet d'une centaine de mètres de longueur, apparaît également discutable : le terrain lui-même n'est pas bâti et le terrain voisin au nord<sup>14</sup> est occupé par des installations sportives disséminées dans la végétation ;
- ces espaces bâtis étaient déjà présents lors de l'approbation du PLU de Mareil-Marly le 26 juin 2006, alors que le rapport de présentation de la mise en compatibilité indique (p 36 et 46) que « le PLU actuel ne permet pas de réaliser le projet envisagé compte tenu de sa localisation, hors site urbain constitué, en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares en application du SDRIF. » (cf. Figure 3).
- sur des terrains voisins situés sur la commune de Fourqueux, le plan de zonage du PLU de cette commune identifie une bande inconstructible de 50 mètres en lisière du massif de Marly (cf figure 6 bis).

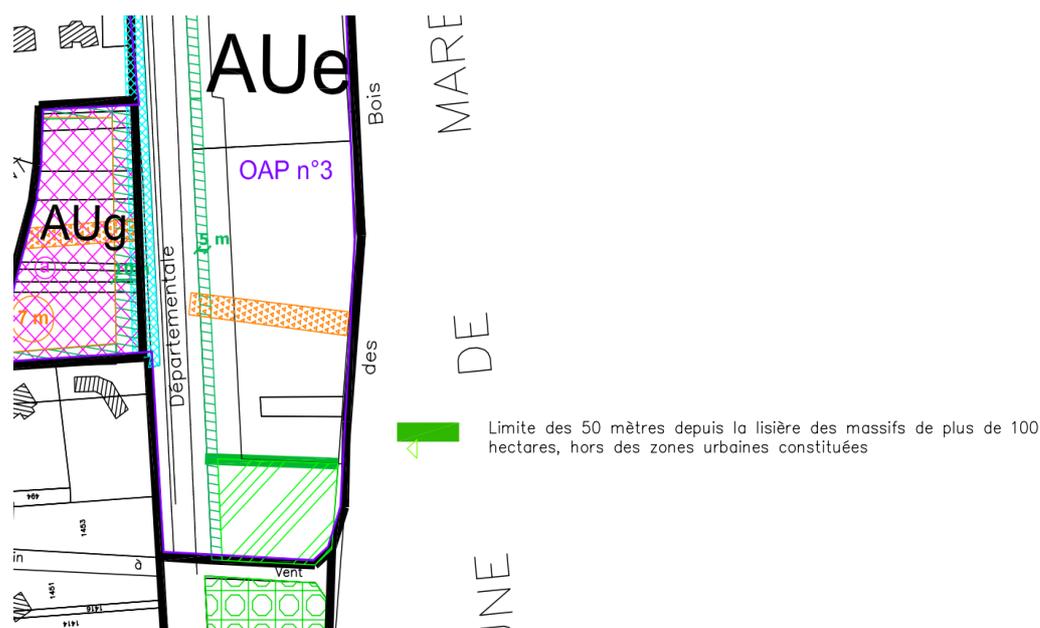


Figure 6 bis - Extrait du PLU de Fourqueux <sup>15</sup>

13 Local d'entreprise (dépôt municipal, compris dans l'emprise du projet sur la parcelle 1122) au sud et tennis couverts au nord. Un pavillon (hors des emprises du projet, mais concerné par la mise en compatibilité) est localisé, à côté du dépôt municipal sur la parcelle 1124.

14 Appartenant, ainsi qu'une partie du boisement voisin, à la même parcelle cadastrale (propriété communale) que la plus grande partie du site du projet (parcelle 1183)

15 <http://www.ville-fourqueux.fr/Cadre-de-vie/Urbanisme/Plan-Local-d-Urbanisme-PLU>

## 2.2 Prise en compte du SRCE

S'agissant de la prise en compte de la forêt de Marly et de sa lisière en tant qu'éléments constitutifs de la trame verte et bleue régionale au titre du SRCE d'Île-de-France, l'évaluation environnementale dans son paragraphe consacré à l'articulation avec le SRCE (p 48) indique que « *Le projet se situe en lisière forestière et apparaît donc comme étant en contradiction avec le SRCE. Ainsi, le projet doit prévoir des mesures particulières pour réduire au maximum son impact environnemental, notamment d'un point de vue écologique.* » et précise qu'« *il est notable [que] le SRCE identifie une trame « grossière » au sens où elle est établie à l'échelle régionale. Ainsi, il convient de se pencher de plus près sur la zone de projet située en lisière afin d'en évaluer les réelles potentialités écologiques. Ces points sont abordés plus loin dans l'étude.* » Cette partie de l'évaluation environnementale ne donne pas d'élément complémentaire sur ce point<sup>16</sup>. Elle ne procède pas non plus à l'analyse de la prise en compte du SRCE d'Île-de-France par les adaptations du PLU envisagées dans le cadre de sa mise en compatibilité.

**L'analyse de l'état initial de l'environnement** qui suit, reste sommaire sur ce point et ne présente pas l'étude de la zone de projet annoncée précédemment. Elle indique dans son paragraphe 7 (milieux naturels et biodiversité) qu'« *aucune espèce protégée ni remarquable n'a été recensée directement sur le périmètre du projet* », sans que l'on sache si ce constat émane d'un diagnostic faune/flore<sup>17</sup>, et n'apporte aucun élément permettant de caractériser la biodiversité ordinaire présente sur le site et à ses abords immédiats. Le rôle important de la lisière forestière en tant que corridor écologique est rappelé dans le paragraphe 8 (continuités) de l'état initial, mais aucun élément d'analyse visant à le caractériser sur le site du projet n'est présenté<sup>18</sup>.

Malgré le caractère superficiel de l'analyse de la biodiversité et des continuités sur le site, **l'analyse des incidences** de la mise en compatibilité du PLU conclut (p 147), sans le démontrer<sup>19</sup>, que « *la zone d'implantation [du projet] n'est pas située dans un corridor écologique qu'il soit continu ou en pas japonais*<sup>20</sup> [et que l'évolution du mode d'occupation du sol ne modifiera pas significativement la circulation de la faune] » Elle précise toutefois que « *le principal enjeu à prendre en compte est le possible dérangement [lié à la proximité du projet avec la forêt] (via les nuisances sonores, lumineuses, la présence d'Hommes perturbant la faune) et les transitions entre la forêt et la zone de projet. En effet la lisière forestière, bien que de faible valeur écologique sur la zone, joue tout de même le rôle de zone tampon entre le boisement et le tissu urbain. C'est sur ce point que les efforts ont été concentrés afin de réduire la fracture brutale entre forêt et bâti.* »

16 P 48 : « *Cependant, il est notable sur le SRCE identifie une trame « grossière » au sens où elle est établie à l'échelle régionale. Ainsi, il convient de se pencher de plus près sur la zone de projet située en lisière afin d'en évaluer les réelles potentialités écologiques. Ces points sont abordés plus loin dans l'étude.* » Aucun renvoi précis ; est fait vers une autre partie de l'évaluation environnementale

17 Le paragraphe de l'évaluation environnementale relatif à la présentation de la méthodologie suivie ne mentionne aucun diagnostic faune/flore.

18 L'état initial de l'environnement (p 103) développe des considérations générales :

- « *l'enjeu le plus important est la prise en compte de la lisière forestière. Cette zone de contact entre les boisements et les zones bâties est susceptible d'être longée par la faune/flore mais est difficilement traversée par des espèces à dispersion terrestre qui ne pénètrent pas ou peu en zone urbaine du fait de milieux défavorables et des clôtures parfois peu perméables aux espèces* » ;

« *le traitement des lisières doit faire l'objet de prescriptions spécifiques de manière à prendre en compte les enjeux d'écosystèmes pour certaines espèces (avifaune en particulier)* ».

L'état initial de l'environnement n'explicite cependant pas ces points sur le site même du projet.

19 L'analyse identifie (p 142) des « *effets négatifs directs et indirects temporaires et permanents* » sur les continuités écologiques liés à la « *destruction partielle de l'espace enherbé en lisière de forêt et [création de] nuisances qui perturbent indirectement les espèces* ».

20 À noter que le chapitre de l'évaluation environnementale relatif au « choix du site » (p.154) qui suit le chapitre sur l'analyse des incidences environnementales, indique que le site du projet « *ne semble pas avoir de rôle fonctionnel d'un point de vue écologique* » du fait de sa situation au sein d'espaces bâtis (« *il y a donc continuité de l'urbanisation* » selon le dossier), et de l'absence d'« *espèce à enjeu* ». Ces considérations apparaissent discutables en l'absence de toute étude faune/flore, et au regard de la réalité physique du terrain de l'opération (cf. observations du présent avis sur la prise en compte du SDRIF).

Par ailleurs l'analyse des incidences ne prend pas en compte la présence éventuelle de zones humides sur le terrain en cause <sup>21</sup>.

Sur ces espaces de transition, le chapitre de l'évaluation environnementale dédié aux **mesures visant à éviter réduire ou compenser les incidences** de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement indique dans sa partie 8 portant sur les milieux naturels (p 174) que « *la mise en place d'une bande d'inconstructibilité de 15 mètres depuis la forêt sur le site de projet[...] permet de créer une zone tampon afin de ne pas produire une transition brutale entre le bâti et la forêt . Cependant cette bande de 15 mètres [accueillant] les espaces de stationnement, [n'est] pas d'un secteur préservé* ». Or, malgré cette réserve sur les espaces de stationnement, aucune analyse des incidences environnementales résiduelles n'est présentée sur ce point.

En outre, ce même chapitre indique dans sa partie 9 dédiée spécifiquement aux continuités écologiques (p176) que « *la bande d'inconstructibilité de 15 mètres depuis la forêt et l'ensemble des mesures visant à limiter les pollutions et nuisances permettent de réduire les impacts du projet sur la circulation des espèces* », sans évoquer explicitement le stationnement aménagé dans cette bande.

### **2.3 Conclusion**

En conclusion, l'évaluation environnementale ainsi présentée ne permet pas d'apprécier :

- sans équivoque, la compatibilité des adaptations apportées au document d'urbanisme communal avec les orientations du SDRIF relatives aux lisières des espaces boisés, le site d'implantation du projet motivant ces adaptations n'appartenant pas pour la MRAe, à un « site urbain constitué » ;
- ni la bonne prise en compte de ces lisières en tant que corridor écologique tel que défini par le SRCE d'Ile-de-France.

**La MRAe recommande :**

- **de compléter l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Mareil-Marly dans sa prise en compte de la lisière du massif boisé de Marly :**
  - **en établissant la compatibilité de la présente évolution du PLU communal avec l'orientation réglementaire du SDRIF sur les lisières des massifs boisés,**
  - **en analysant (inventaire faune flore, étude des continuités), le rôle du site du projet en lisière de forêt, en tant qu'élément constitutif de la trame verte régionale au titre du SRCE d'Île-de-France,**
- **d'en tirer les conséquences éventuelles sur la mise en compatibilité projetée et, le cas échéant, de rechercher une solution de substitution pour implanter ce projet.**

## **3 Incidences environnementales et justification des adaptations apportées au PLU de Mareil-Marly**

L'analyse des incidences environnementales des adaptations apportées aux composantes opposables (OAP, règlement) du PLU de Mareil-Marly dans le cadre de sa mise en compatibilité pour permettre l'implantation d'une activité économique artisanale sur le « secteur des Bois Noirs », n'est pas présentée dans l'évaluation environnementale Son chapitre intitulé « analyse des incidences notables et prévisibles de la déclaration de projet sur l'environnement » réduit en effet, les

21 Cf. « Évaluation environnementale » p.61 : L'état initial de l'environnement fait état d'une « forte probabilité de zone humide en limite du périmètre de la zone de projet [et indique qu']un point de vigilance doit être accordé à cet enjeu durant la conception du projet ».

incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLU à celles du projet qui la motive<sup>22</sup>, alors que ce sont les incidences de toute opération permise par les nouvelles dispositions opposables qui doivent être analysées. .

Aussi, la justification de ces adaptations du PLU de Mareil-Marly<sup>23</sup> ne résulte pas, au vu du rapport de présentation, entre autres motivations, d'une prise en compte des incidences environnementales de ces adaptations, et se limite pour l'essentiel, dans le chapitre consacré à l'exposé des changements apportés au PLU, à l'étude des incompatibilités à lever du projet d'implantation d'une activité économique artisanale sur le « secteur des Bois Noirs » avec le PLU de Mareil-Marly en vigueur.

Or, des justifications sont pour la MRAe à apporter, notamment concernant les choix :

- d'urbaniser, grâce à un classement en zone UJ\*, un nouvel espace naturel, alors que d'autres zones à urbaniser AU sont déjà inscrites au PLU en vigueur, ou sont prévues dans le cadre de sa révision<sup>24</sup> ;
- de fixer à 15 mètres la zone « inconstructible » mesurée à partir du massif boisé de Marly, tout en y autorisant le stationnement des véhicules<sup>25</sup> ;

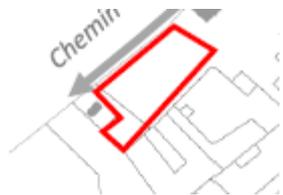


Figure 7: Extrait du rapport de présentation Emprise foncière du projet

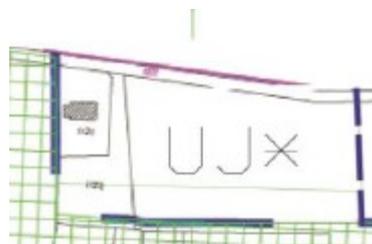


Figure 8: Extrait du plan de zonage après mise en compatibilité du PLU de Mareil-Marly

#### **La MRAe recommande :**

- **de compléter l'évaluation environnementale par**
  - **une analyse des incidences sur l'environnement des dispositions modifiées du PLU de Mareil-Marly envisagées dans le cadre de sa mise en compatibilité,**
  - **une présentation de la justification de ces modifications, en prenant notamment en compte leurs incidences sur l'environnement**
- **d'adapter le cas échéant ces dispositions.**

Ce travail d'analyse nécessitera au préalable, comme développé au chapitre 2 du présent avis, d'approfondir l'étude de l'état initial de l'environnement pour répondre à l'enjeu de préservation de la lisière du massif boisé de Marly.

22 Qui sont développées avec la présentation de variantes d'implantation sur le site p 154.

23 Cette justification est nécessaire pour comprendre la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre dans le cadre de l'évolution du document d'urbanisme

24 À noter que :

- le rapport de présentation ne présente pas la compatibilité de cette consommation d'espaces non artificialisés avec les orientations du SDRIF ;
- ce choix d'urbanisation ne figurait pas dans les projets de PADD transmis lors des examens au cas par cas du PLU de Mareil-Marly dans le cadre de sa révision.
- le zonage UJ\* est étendu, sans justification, sur une parcelle limitrophe de l'emprise foncière du projet et occupée par un pavillon

25 L'évaluation environnementale indique seulement que « cette traduction réglementaire a été proposée en concertation avec les services de la DDT des Yvelines qui suivent le dossier » (p 42) .

## **4 Information du public**

Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de mise en compatibilité du PLU de Mareil-Marly organisée en application des articles L. 153-55 et R. 153-16 du même code..

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

# Annexes

## 1 Fondement de la procédure

La directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>26</sup> a pour objectif de contribuer à l'intégration de l'environnement dans l'élaboration et l'adoption de planifications susceptibles d'avoir des incidences importantes sur l'environnement.

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

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

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

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

Les références législatives du code de l'urbanisme pour ce qui concerne l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, ont été transcrites dans la partie réglementaire du code par le 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 mise en compatibilité dans le cadre [...] d'une déclaration de projet [...], 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. ».

26 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)

27 Entrée en vigueur le 1er janvier 2016.

## 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, dans son article 12, 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 qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de [...] mise en compatibilité. 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.* ».

Le rapport de présentation du PLU de Mareil-Marly approuvé le 26 juin 2006 doit donc demeurer conforme à l'article R.123-2-1 ancien<sup>28</sup> du code de l'urbanisme dans le cadre de la mise en compatibilité de ce PLU par déclaration de projet pour permettre l'implantation d'une activité économique artisanale sur le « secteur des Bois Noirs ». De ce fait, comme ce rapport qu'il est destiné à compléter, le rapport de présentation de la mise en compatibilité :

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 ;*

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

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

28 Article issu du décret n°2012-995 du 23 août 2012, et dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015

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

*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.*