



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré**  
**sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) du Plessis-Pâté**  
**(91) à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration**  
**de projet avec l'opération « Franges ouest » du projet**  
**d'aménagement de la Base 217**

N°MRAe APPIF-2022-041  
en date du 16/06/2022

# Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) du Plessis-Pâté (91), dans le cadre de sa mise en compatibilité, et sur son rapport d'évaluation environnementale daté du 2 février 2022.

La mise en compatibilité du PLU vise à permettre la réalisation de l'opération « Franges ouest » du projet d'aménagement de la Base 217. L'opération « Franges ouest » s'étend sur 51 ha, sur la partie ouest de l'ancienne base aérienne. Elle consiste à accueillir notamment un pôle dédié à la production cinématographique, des activités économiques (« village des fournisseurs », « village urbain ») et des aménagements à vocation paysagère et écologique. Le projet d'aménagement de la Base 217 est soumis à évaluation environnementale et a donné lieu à plusieurs avis de l'Autorité environnementale, le dernier en date du 16 juin 2022.

La mise en compatibilité du PLU consiste à :

- ajuster le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU ;
- instaurer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur ;
- modifier le plan de zonage et le règlement écrit : le nouveau zonage prévoit 27 ha de zones urbaines et 15 ha de zone agricole spécifiques à ce secteur, ainsi que 9 ha de zone naturelle.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent la consommation d'espaces naturels ou agricoles, l'eau, les milieux naturels, le paysage et les déplacements.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont les suivantes :

- justifier les décisions prises concernant la mise en compatibilité du PLU et expliquer dans quelle mesure elles sont adaptées aux enjeux de l'opération « Franges ouest » ;
- distinguer, parmi les mesures de réduction proposées, celles qui relèvent de l'opération « Franges ouest » et celles qui relèvent du PLU ;
- présenter des mesures plus ambitieuses pour réduire l'imperméabilisation des sols des surfaces non bâties (notamment sur les parkings) ;
- expliciter comment sera mis en place le coefficient de biodiversité dans les zones urbaines ;
- étudier la thématique des déplacements, qui est un enjeu environnemental important au regard des difficultés de desserte routière et en transports en commun du secteur, et proposer des mesures visant à réduire les déplacements routiers et à faciliter les transports en commun et les déplacements actifs.

L'Autorité environnementale 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.....	6
<b>1. Présentation du projet de PLU.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de mise en compatibilité du PLU.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>9</b>
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>11</b>
3.1. Consommation d'espaces agricoles et naturels.....	11
3.2. Eau.....	12
3.3. Milieux naturels.....	13
3.4. Paysage et patrimoine.....	14
3.5. Déplacements.....	14
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>15</b>
ANNEXE.....	16
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	17

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur 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>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du parlement européen et du conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune du Plessis-Pâté (Essonne) pour rendre un avis sur son plan local d'urbanisme (PLU), à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, et sur la base de son rapport d'évaluation environnementale daté du 2 février 2022.

Le PLU du Plessis-Pâté est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité avec l'opération « Franges Ouest » du projet d'aménagement de la Base 217, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

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 l'Autorité environnementale le 22 mars 2022. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), 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 29 mars 2022. Sa réponse du 19 avril 2022 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 16 juin 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU du Plessis-Pâté (91) à l'occasion de sa mise en compatibilité.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Jean Souviron, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale 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.

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaire sur l'évaluation environnementale. 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 de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes 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 l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de PLU

### 1.1. Contexte et présentation du projet de mise en compatibilité du PLU

Le Plessis-Pâté est une commune de 4 198 habitants (données 2019) du département de l'Essonne. Elle appartient à la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA), qui regroupe 21 communes réunissant au total environ 205 000 habitants.

À la suite de la fermeture de la base aérienne 217, un contrat de redynamisation des sites de défense (CRSD) a été signé en 2012 par l'État, les collectivités territoriales concernées et d'autres partenaires. Dans ce cadre, 300 ha<sup>2</sup> ont été restitués à la CDEA, qui a élaboré un « plan guide » traduisant les orientations du CRSD et définissant les objectifs de l'aménagement du site, dit « projet de la Base 217 ». L'opération « Franges ouest », qui concerne la commune du Plessis-Pâté, s'intègre dans ce projet plus global de reconversion et d'aménagement de la Base 217 tel que décliné dans le plan guide.

Le périmètre de l'opération « Franges ouest » s'étend sur environ 51 ha, sur la partie ouest de l'ancienne base (Figure 1). Le site est occupé par d'anciens bâtiments militaires et hangars, des voiries ainsi que des espaces non bâtis (prairies, espaces verts ou cultivés).

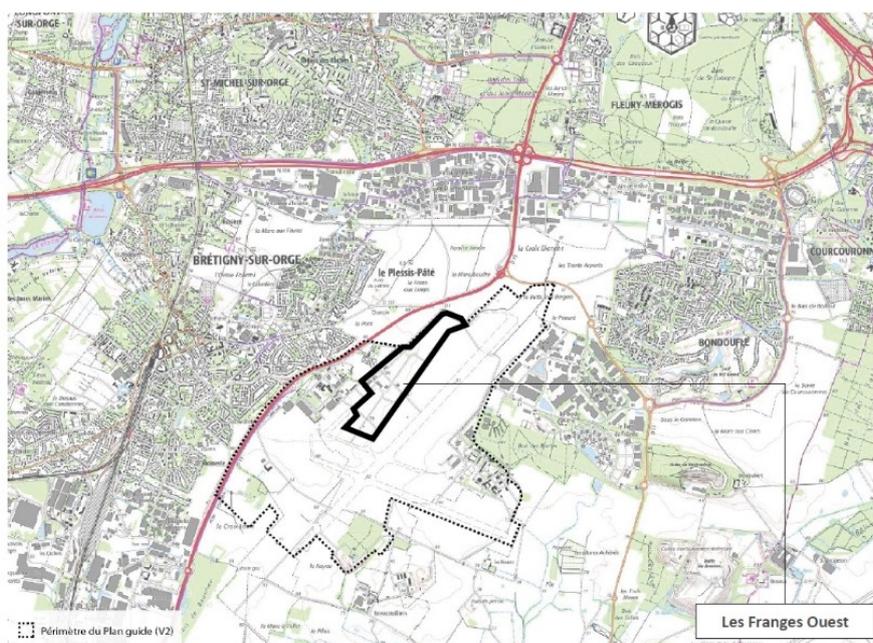


Figure 1: Localisation de l'opération "Franges ouest" (source : rapport de présentation, p.12)

L'opération « Franges ouest » comprend plusieurs composantes (cf. rapport de présentation, p. 17-24) :

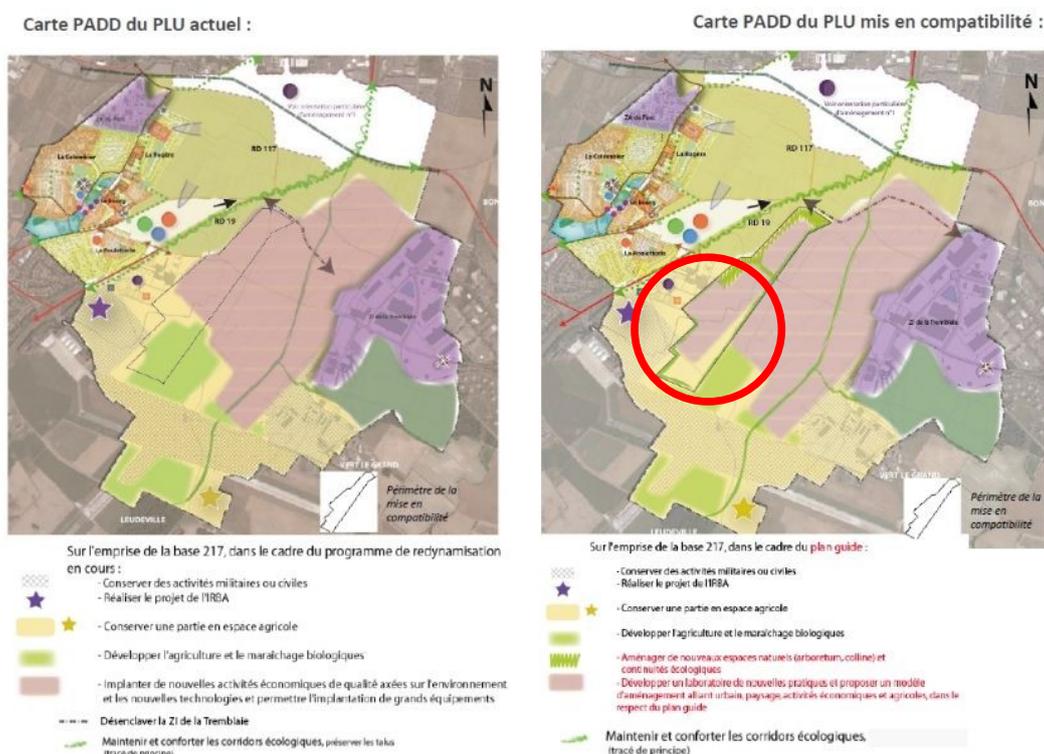
- un pôle dédié à la production cinématographique, sur environ 27 ha ;
- 2 L'ancienne base aérienne représente une surface d'environ 750 ha, située sur quatre communes du département de l'Essonne : Brétigny-sur-Orge et Le Plessis-Pâté, qui appartiennent à la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération, et Leudeville et Vert-le-Grand, qui appartiennent à la communauté de communes du Val d'Essonne.

- des activités économiques en lien avec l'industrie cinématographique, dont un secteur nommé « village des fournisseurs » ;
- le « village urbain », situé à l'entrée de la base, dont le « développement s'oriente vers la filière de l'économie sociale et solidaire »<sup>3</sup>. Le secteur comprend des bâtiments anciennement militaires à requalifier ;
- des aménagements paysagers et écologiques. Douze « jardins planétaires » sont prévus sur l'ensemble du projet d'aménagement de la base, dont quatre dans le périmètre « Franges ouest ».

L'Autorité environnementale informe par ailleurs que le projet d'aménagement « Base 217 » est soumis à évaluation environnementale. Il a dans ce cadre fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale du 20 mai 2020, dans le cadre d'une déclaration de projet au titre du code de l'environnement, et d'un avis actualisé du 16 juin 2022, dans le cadre d'une procédure d'autorisation environnementale portant sur le secteur des opérations « Franges ouest » et « Parc évènementiel »<sup>4</sup>.

Le plan local d'urbanisme (PLU) du Plessis-Pâté nécessite d'être adapté pour permettre la réalisation de l'opération « Franges ouest ». La procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet prévoit (cf. rapport de présentation, p. 25-30) :

- un ajustement du **projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** du PLU, notamment pour redéfinir les limites entre les espaces agricoles, les espaces naturels et les espaces qui accueilleront des activités économiques (Figure 2) ;



3 Cf. rapport de présentation, p. 21.

4 Ces avis sont disponibles sur le site de la MRAe (<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-r309.html>).

- l'instauration d'une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** sur le secteur, afin de traduire et expliciter les ambitions de l'opération « Franges ouest » dans le PLU (Figure 3) ;



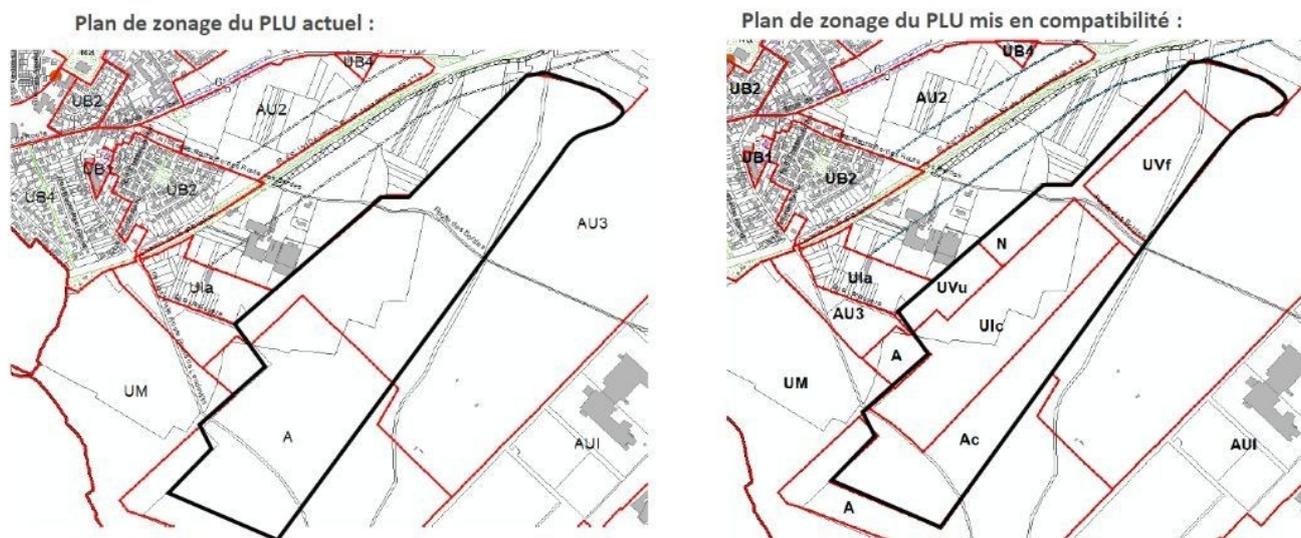
Figure 3: OAP Franges ouest (source : rapport de présentation, p.26)

- la modification du **plan de zonage** et du **règlement écrit**. À l'heure actuelle, le périmètre de l'opération « Franges ouest » est classé pour partie en zone agricole A (20,5 ha) et pour partie en zone à urbaniser AU3 (30,5 ha). Le nouveau zonage du secteur prévoit (Figure 4) :
  - trois zones urbaines spécifiques à ce secteur : une zone Uic (Industrie du cinéma) d'environ 16 ha, une zone UVu (Village urbain) d'environ 3 ha et une zone UVf (Village des fournisseurs) d'environ 8 ha ;
  - une zone agricole Ac (Agricole cinéma), également spécifique au secteur, d'environ 15 ha<sup>5</sup> ;
  - une zone naturelle N d'environ 9 ha ;

Selon le rapport de présentation (p. 29), le règlement écrit de la zone urbaine UVu reprend largement celui de la zone UAa du PLU actuel, correspondant au centre ancien, avec quelques spécificités propres à ce secteur. Le règlement écrit des zones urbaines UVf et Uic permet la réalisation des locaux nécessaires à l'industrie du cinéma et aux activités artisanales et de services associés, avec des règles spécifiques assez souples, selon le

5 Surfaces indiquées dans le rapport de présentation (p. 27-28). Le rapport d'évaluation environnementale indique des surfaces différentes : 15 ha pour la zone Uic et 16 ha pour la zone Ac (p. 61, 69-70 notamment). Il conviendra de mettre en cohérence les deux rapports.

rapport de présentation. Les règlements écrits de la zone agricole Ac et de la zone naturelle N sont plus restrictifs et encadrent le type de constructions ou aménagements autorisés.



## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public retenues en amont du projet de mise en compatibilité du PLU.

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la consommation d'espaces naturels ou agricoles ;
- l'eau ;
- les milieux naturels ;
- le paysage et le patrimoine ;
- les déplacements.

## 2. L'évaluation environnementale

Le dossier comprend un rapport de présentation, qui présente le contexte du projet d'aménagement de la Base 217, l'opération « Franges ouest » et la mise en compatibilité du PLU, et qui est accompagné des documents du PLU modifiés dans le cadre de cette mise en compatibilité. L'évaluation environnementale qui a été menée fait l'objet d'un rapport séparé (document intitulé « Évaluation environnementale »)<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Sauf mention contraire, les pages indiquées dans la suite du présent avis renvoient à ce rapport d'évaluation environnementale.

L'analyse de l'état initial de l'environnement est présentée d'abord à l'échelle du territoire communal, puis à l'échelle de l'opération « Franges ouest » (p. 20-59). L'analyse est présentée sous forme de tableaux, sans toutefois aboutir à une caractérisation et à la hiérarchisation des enjeux environnementaux relatifs au secteur. La plupart des thématiques environnementales concernant le site sont évoquées, hormis la thématique des déplacements. Or, selon l'Autorité environnementale, il s'agit d'un enjeu important au regard des difficultés de desserte du secteur en automobile, transports en commun et vélo. Ces difficultés risquent d'être exacerbées par le projet d'aménagement, et la procédure de mise en compatibilité qui autorise sa réalisation, qui généreront de nouveaux déplacements importants.

Les incidences sur l'environnement du projet de mise en compatibilité du PLU sont appréhendées de manière correcte, quoique relativement générale (hormis les déplacements, là encore non évoqués). Elles sont présentées au regard de chacune des pièces modifiées du PLU (p. 65-72), puis par thématique environnementale (p. 73-79). Des **mesures de réduction** sont proposées pour les impacts négatifs identifiés (p. 84-97). Certaines de ces mesures seront mises en œuvre dans le cadre de l'opération « Franges ouest », d'autres mesures sont en revanche bien dans le champ de compétence du PLU. Si la présentation de l'ensemble des mesures proposées reste intéressante, il serait souhaitable de distinguer celles qui relèvent du projet « Franges ouest » et celles qui relèvent du PLU<sup>7</sup>.

Une évaluation des impacts résiduels de la mise en compatibilité du PLU (avant et après mise en place des mesures de réduction) est également présentée dans le chapitre « Méthodes » (p. 111-115). Sur la forme, cette évaluation est appréciée. Sur le fond, il est parfois difficile de comprendre les appréciations apportées<sup>8</sup>.

La justification des choix effectués pour la mise en compatibilité du PLU n'est pas présentée, ce qui ne permet pas de comprendre dans quelle mesure les évolutions du PLU proposées correspondent ou sont adaptées aux enjeux du projet.

Un chapitre présente l'articulation du PLU avec les autres planifications (p. 10-19). L'articulation du PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Cœur d'Essonne Agglomération, approuvé le 12 décembre 2019<sup>9</sup>, y est largement détaillée.

Le **résumé non technique** est inséré à la fin du rapport d'évaluation environnementale (p. 116-123) : il n'est donc pas immédiatement visible et accessible pour le public, auquel il est destiné. L'analyse de l'état initial de l'environnement et des incidences de la mise en compatibilité du PLU est rédigée de manière littérale, ce qui le rend plus clair et plus explicite que le rapport d'évaluation environnementale lui-même.

- 
- 7 L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU doit porter sur les impacts potentiels de toute opération qui serait désormais permise sur le site concerné par l'évolution du PLU, et pas uniquement sur les impacts de l'opération « Franges ouest » telle qu'elle est actuellement connue et qui peuvent s'avérer in fine différents.
  - 8 Par exemple, comment on passe d'un impact évalué comme « modéré » sur les paysages (« *Disparition du patrimoine bâti présent sur le secteur suite à sa rénovation/destruction* ») à « positif » (p. 112). Plus généralement, l'appréciation des impacts résiduels aurait gagné à être présentée en parallèle des mesures de réduction proposées, pour une meilleure compréhension.
  - 9 Le SCoT Cœur d'Essonne Agglomération a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 23 mai 2019, disponible sur le site de l'Autorité environnementale (<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-en-2019-a523.html>).

(1) L'Autorité environnementale recommande :

- d'étudier la thématique des déplacements, qui est un enjeu environnemental important au regard des difficultés de desserte du secteur en automobile, vélo et transports en commun ;
- de distinguer, parmi les mesures de réduction proposées, celles qui relèvent de l'opération « Franges ouest » et celles qui relèvent du PLU ;
- de justifier les choix retenus pour la mise en compatibilité du PLU et d'évaluer dans quelle mesure ils sont adaptés aux enjeux de l'opération « Franges ouest ».

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. Consommation d'espaces agricoles et naturels

Le rapport d'évaluation environnementale présente pour les différents zonages l'évolution des surfaces liée à la mise en compatibilité (p. 61, 69-70) (Figure 5). Le PLU en vigueur classait notamment 20,5 ha de zone agricole dans le secteur de l'opération « Franges ouest ». Le PLU mis en compatibilité prévoit 16 ha de zone agricole Ac et 9 ha de zone naturelle N. Le rapport d'évaluation environnementale indique que la mise en compatibilité du PLU entraîne une réduction de 4,5 ha de zone agricole (p. 70, 72) et le rapport de présentation explique que cette diminution est justifiée par un positionnement différent du projet d'agriculture biologique (une des autres opérations prévue par le projet global d'aménagement de la Base 217) (p. 27-28 du rapport de présentation).

PLU en vigueur		PLU modifié	
Zonage	Superficie	Zonage	Superficie
AU3	30,5 ha environ	UIC	15 ha environ
A	20,5 ha environ	UVf	8 ha environ
		UVu	3 ha environ
		Ac	16 ha environ
		N	9 ha environ
51 ha environ		51 ha environ	

Figure 5: Evolution des surfaces entre le PLU actuel et le PLU mis en compatibilité sur la zone du projet (source : rapport d'évaluation environnementale, p.69)

L'Autorité environnementale relève que la zone agricole Ac correspond à un secteur où seront réalisés les tournages extérieurs (« backlots » : décors extérieurs utilisés pour le tournage de films). Le règlement de cette zone Ac permet « les travaux de toute nature, les aménagements et installations existantes de toute nature et leur requalification, les décors extérieurs, aménagements et installations des « backlots » de l'industrie du cinéma, les équipements techniques liés à viabilisation du backlot et à son exploitation » (p. 22 du règlement<sup>10</sup>). Ces activités paraissent peu compatibles avec une vocation agricole pérenne du secteur. Pour l'Autorité environnementale, la destination principale de cet espace est vouée aux activités du pôle de production cinématographique et la « possibilité de recourir à l'entretien de certains espaces par les ovins (élevage extensif) » (p. 92) ne justifie pas de l'afficher en tant que zone agricole. La réduction de zone agricole liée à la mise en compatibilité du PLU apparaît donc sous-estimée selon l'Autorité environnementale.

10 Pièce n°5 « Extrait du règlement des zones UIC, UVf, UVu, Ac, N » du dossier

## (2) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'affichage perenne de la zone Ac au regard des activités autorisées et prévues par le règlement de zone afférent.

### 3.2. Eau

Selon l'Autorité environnementale, la gestion des eaux pluviales est un enjeu important. En effet, la réalisation de l'opération « Franges ouest » va entraîner une artificialisation des sols et une augmentation du phénomène de ruissellement. Or, à l'heure actuelle, la gestion des eaux pluviales de l'ancienne base aérienne est problématique : le rapport d'évaluation environnementale indique qu'une grande partie des eaux pluviales est dirigée vers le ru du Blutin, puis vers un bassin d'orage dit « bassin Mermoz », situé à Brétigny-sur-Orge, qui « *n'est pas en capacité de recevoir davantage d'eaux pluviales* » (p. 22). L'Autorité environnementale remarque en effet que, selon l'étude d'impact du projet d'aménagement de la Base 217, ce bassin n'a pas empêché des inondations dans les logements situés dans le quartier environnant lors de violentes pluies d'orages.

Le rapport d'évaluation environnementale identifie un risque d'inondation lié à l'augmentation des surfaces nouvellement imperméabilisées (p. 76), et ce pour deux raisons. La première tient à l'emprise au sol maximale élevée (75 %) et au faible pourcentage de surface de pleine terre (10 %) prévus en zone Uic. La seconde concerne l'emprise au sol qui n'est pas réglementée dans les zones UVf, Ac et N (p. 77)<sup>11</sup>. Une mesure de réduction imposant « *l'infiltration naturelle de l'essentiel des eaux pluviales obligatoire* » est prévue, ce qui est à souligner (p. 90).

Le rapport d'évaluation environnementale mentionne également « *l'utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols pour les aires de stationnement ouvertes* » (p. 68). L'Autorité environnementale relève toutefois que le règlement écrit incite mais n'impose pas l'utilisation de tels revêtements<sup>12</sup>. Compte tenu du nombre potentiellement important de places de stationnement prévu sur l'opération « Franges ouest », il convient, selon l'Autorité environnementale, de poursuivre la réflexion et de présenter des mesures plus ambitieuses pour réduire l'imperméabilisation des sols des surfaces non bâties (notamment sur les parkings).

Le rapport d'évaluation environnementale indique que les eaux usées supplémentaires liées à l'opération « Franges ouest » sont estimées à 485 équivalents-habitants et que « *les stations de traitement des eaux usées sont conformes et en capacité de répondre à la nouvelle demande* » (p. 91). La consommation supplémentaire en eau potable a également été estimée et prise en compte dans le schéma directeur de l'eau potable de la CDEA (p. 75, 88). Cependant, suite à la consultation du portail ministériel dédié à l'assainissement collectif<sup>13</sup>, l'Autorité environnementale constate une situation confuse concernant les deux stations d'Évry. Une seule semble aujourd'hui en conformité<sup>14</sup>, mais les deux stations font l'objet d'une étude de mutualisation. L'étude d'impact du projet indique bien la présence de ces deux stations, mais ne donne pas l'information sur celle concernée par le projet et les conséquences éventuelles du projet de mutualisation.

---

11 Le rapport d'évaluation environnementale ne présente pas les modalités prévues pour la zone UVu, pour laquelle l'Autorité environnementale relève une emprise au sol maximale de 70 % et 20 % des espaces non bâtis en pleine terre (p. 19-20 du règlement).

12 Cf. article Uic13, p. 8 du règlement : « *Les places de stationnement non imperméabilisées sont à privilégier ou l'utilisation des revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols est à privilégier* » (et rédaction équivalente pour les autres zones, cf. p. 14, 20, 28 et 32 du règlement).

13 Rubrique « Carte interactive », <https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/>.

14 La station Evry Centre-CAECE, qui était conforme en 2020, a une réserve de capacité (charge entrante : 239 230 EH, capacité 250 000 EH) et devrait collecter les eaux du secteur de la base aérienne (Bondoufle, Le Plessis-Pâté...). L'autre station, la STEU de Corbeil-Essonnes, n'était en revanche pas conforme en 2020 et présentait une charge entrante de 110 188 EH pour une capacité de 96 000 EH.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'une part d'apporter les informations nécessaires à la clarification des capacités du réseau d'assainissement au regard des capacités existantes et des évolutions probables du réseau et, d'autre part, de présenter des mesures plus ambitieuses pour réduire l'imperméabilisation des sols des surfaces non bâties (notamment sur les parkings).

### 3.3. Milieux naturels

Le rapport d'évaluation environnementale présente les enjeux écologiques du secteur (p. 23, 25-51). Des inventaires faunistiques et floristiques ont été réalisés. Ces enjeux sont notamment liés à la fréquentation du site par des oiseaux et des insectes, ainsi qu'à la présence de corridors écologiques liés à la trame herbacée, identifiés par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France, qui traversent le site de l'ancienne base aérienne (Figure 6). Le rapport d'évaluation environnementale indique des impacts possibles du fait de la destruction d'habitats favorables aux oiseaux et de la dégradation des corridors écologiques (p. 74).

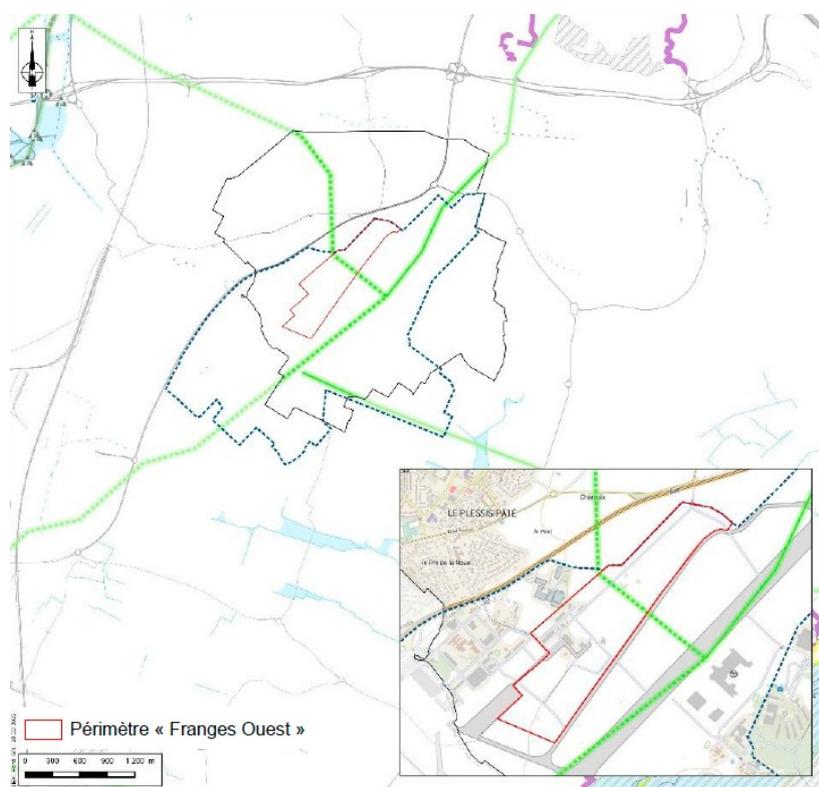


Figure 6: Continuités écologiques du SRCE Île-de-France sur le territoire communal et secteur « Franges Ouest » (source : p. 50). En pointillés verts, corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes.

Les mesures proposées pour réduire les impacts sur les milieux naturels sont principalement la réalisation des « jardins planétaires » et la mise en œuvre du plan de biodiversité établi à l'échelle du projet global de la Base 217 (p. 85-86). L'Autorité environnementale relève qu'il s'agit de mesures liées au projet et non imposées par le PLU. Le PLU prévoit néanmoins de classer en zone N ces secteurs, qui représentent une surface de 9 ha, sur lesquels l'OAP mentionne l'objectif de « préserver, valoriser des espaces naturels, continuités écologiques et

réservoirs de biodiversité ». Le rapport d'évaluation environnementale mentionne également la « mise en place d'un coefficient de biodiversité en zone urbaine (hors UVf) » (p. 85), mais sans expliciter à quoi cela fait référence (le règlement ne mentionne aucun coefficient de biodiversité).

#### (4) L'Autorité environnementale recommande :

- de mieux expliciter en quoi les mesures proposées réduiront les incidences du PLU sur la biodiversité
- d'explicitier le contenu du coefficient de biodiversité dans les zones urbaines et sa déclinaison opérationnelle.

### 3.4. Paysage et patrimoine

Le principal enjeu paysager mis en avant dans le rapport d'évaluation environnementale concerne la présence d'un « patrimoine architectural et infrastructurel hérité de l'histoire aéronautique » (p. 52, 54-55). Le rapport d'évaluation environnementale évoque un impact négatif potentiel lié à la disparition de ce patrimoine bâti « suite à sa rénovation / destruction », puis un impact positif du fait de la « reconversion / réhabilitation du patrimoine architectural et infrastructurel » (p. 74, 87, 112). Le rapport d'évaluation environnementale indique que « l'OAP prévoit le maintien et la reconversion/réhabilitation du patrimoine architectural et infrastructurel existant » (p. 120). L'Autorité environnementale relève toutefois que l'OAP du secteur mentionne l'objectif de « réhabiliter en priorité les bâtiments existants »<sup>15</sup> (ce qui semble ne pas impliquer une obligation de conservation et de réhabilitation des bâtiments existants) et recommande de clarifier la rédaction des orientations de l'OAP en conséquence. Les critères permettant d'apprécier la possibilité de réhabiliter les bâtiments, le cas échéant, pourraient également être précisés.

#### (5) L'Autorité environnementale recommande de clarifier la rédaction des orientations de l'OAP en précisant le niveau d'obligation de conservation et de réhabilitation des bâtiments existants.

La hauteur maximale des constructions sera limitée à 30 mètres en zone U1c, hors élément ponctuel « signal du pôle cinématographique » qui pourrait aller jusqu'à 35 mètres, à 16 mètres en zone UVf et à 12 mètres en zone UVu (hors émergence ponctuelle pouvant aller jusqu'à 16 mètres)<sup>16</sup>. Les hauteurs maximales des constructions, relativement importantes, sont mentionnées à la fois comme la cause d'une dégradation du grand paysage (p. 74) et comme une mesure de réduction (p. 87). Le rapport d'évaluation environnementale ne fournit pas d'élément permettant d'apprécier l'impact visuel des futures constructions. Il n'explique pas non plus pourquoi ces hauteurs maximales ont été retenues, ni si elles sont adaptées à l'opération « Franges ouest ».

#### (6) L'Autorité environnementale recommande de préciser l'analyse des impacts du projet sur le paysage en intégrant des éléments (coupes, photomontages, etc.) à même de rendre compte des hauteurs et de l'inscription des bâtiments sur le territoire.

### 3.5. Déplacements

La thématique des déplacements n'est quasiment pas abordée dans le rapport d'évaluation environnementale, alors que le secteur présente des difficultés importantes de circulation routière aux heures de pointe, que les voies cyclables sont insuffisantes et que l'offre de transports en commun est relativement limitée, notamment en termes de réseau ferré<sup>17</sup>. L'Autorité environnementale relève que l'opération « Franges ouest », et plus

15 Cf. p. 3 de l'OAP (pièce n°3 du dossier).

16 Cf. p. 7, 13 et 19 du règlement (articles 10 relatifs à la hauteur maximale des constructions).

17 L'Autorité environnementale relève que la gare la plus proche est la gare du RER C de Brétigny-sur-Orge, située à environ deux kilomètres à l'ouest du secteur « Franges ouest » (à vol d'oiseau).

généralement l'aménagement du projet de la Base 217, visent à accueillir de nombreux emplois et va donc entraîner des déplacements routiers supplémentaires.

Le rapport d'évaluation environnementale évoque de manière très générale « *l'intégration des mobilités alternatives (ex : création d'un hub de mobilités, mobilités internes douces développées, réseau de bus public sur le projet global)* » (p. 91-92). Hormis l'obligation de créer des espaces dédiés aux vélos dans les futures constructions et de permettre la recharge des véhicules électriques sur les aires de stationnement, le PLU ne propose pas de mesures visant à réduire les déplacements routiers générés par la réalisation de l'opération « Franges ouest » et à faciliter les transports en commun et les déplacements actifs. L'OAP n'intègre par exemple aucun principe de liaison douce ou d'arrêt de transport en commun à mettre en place.

**(7) L'Autorité environnementale recommande d'étudier la thématique des déplacements et de proposer des mesures visant à réduire les déplacements routiers et à faciliter les transports en commun et les déplacements actifs.**

## **4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale**

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'Autorité environnementale 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 de la mise en compatibilité du PLU du Plessis-Pâté envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr)

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 16 juin 2022**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL, Brian PADILLA,  
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande : - d'étudier la thématique des déplacements, qui est un enjeu environnemental important au regard des difficultés de desserte du secteur en automobile, vélo et transports en commun ; - de distinguer, parmi les mesures de réduction proposées, celles qui relèvent de l'opération « Franges ouest » et celles qui relèvent du PLU ; - de justifier les choix retenus pour la mise en compatibilité du PLU et d'évaluer dans quelle mesure ils sont adaptés aux enjeux de l'opération « Franges ouest ».....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'affichage pérenne de la zone Ac au regard des activités autorisées et prévues par le règlement de zone afférent.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'une part d'apporter les informations nécessaires à la clarification des capacités du réseau d'assainissement au regard des capacités existantes et des évolutions probables du réseau et, d'autre part, de présenter des mesures plus ambitieuses pour réduire l'imperméabilisation des sols des surfaces non bâties (notamment sur les parkings).....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande : - de mieux expliciter en quoi les mesures proposées réduiront les incidences du PLU sur la biodiversité - d'expliquer le contenu du coefficient de biodiversité dans les zones urbaines et sa déclinaison opérationnelle.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande de clarifier la rédaction des orientations de l'OAP en précisant le niveau d'obligation de conservation et de réhabilitation des bâtiments existants.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de préciser l'analyse des impacts du projet sur le paysage en intégrant des éléments (coupes, photomontages, etc.) à même de rendre compte des hauteurs et de l'inscription des bâtiments sur le territoire.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande d'étudier la thématique des déplacements et de proposer des mesures visant à réduire les déplacements routiers et à faciliter les transports en commun et les déplacements actifs.....15