



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'environnement et du développe-  
ment durable**

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**ÎLE-DE-FRANCE**

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
à l'occasion de sa révision n° 2  
Marcoussis (91)**

N°MRAe APPIF-2022-066  
en date du 29/09/2022

# Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Marcoussis, porté par la commune dans le cadre de sa révision, et sur son rapport de présentation qui rend compte de son évaluation environnementale, daté de juin 2022.

Cette révision du PLU de Marcoussis a été élaborée afin « *d'engager la commune dans une démarche de limitation de l'étalement urbain, de protection de l'environnement et plus globalement de lutte contre le réchauffement climatique* ». Elle a notamment pour objectif d'encadrer des projets d'équipements, logements ou activités, d'ajuster certains éléments du zonage et du règlement, de préciser la prise en compte de certains enjeux (trame verte et bleue, habitat diffus sur les secteurs des Bas Mocquets et du Poteau Blanc).

Dans le cadre de la présente procédure, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) conserve les quatre axes déjà existants. Deux nouvelles orientations sont intégrées concernant « *la préservation de la plaine dans toutes ses composantes* » et « *la prise en compte des besoins des habitants* ». Celles-ci se traduisent entre autres par la volonté de maîtriser le développement du secteur des Bas Mocquets qui présente actuellement une urbanisation diffuse et l'aménagement d'une salle des fêtes dans le pôle culturel des Célestins .

Par ailleurs, une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle est créée sur le site de Fonceaux, de manière à encadrer une opération de rénovation de 32 logements sociaux. Une nouvelle OAP thématique sur les continuités écologiques a également été créée pour permettre la mise en œuvre d'actions de protection des milieux écologiques.

Au niveau du règlement écrit, la prise en compte des projets spécifiques d'équipements, de logement, d'activités, des problématiques de l'habitat diffus dans les secteurs des Bas Mocquets et du Poteau Blanc et la volonté de pérenniser les espaces agricoles se traduisent par le reclassement, la suppression ou la création de nouveaux secteurs.

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

- la préservation des terres non artificialisées et la limitation de l'étalement urbain ;
- la protection du patrimoine naturel ;
- La préservation des paysages.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- localiser sur une carte d'ensemble les modifications envisagées et comparer dans un document unique le PLU en vigueur au projet de révision du PLU ; analyser la compatibilité du PLU avec le plan climat air énergie (PCAET) de la communauté d'agglomération de Paris Saclay en indiquant notamment les mesures du PCAET intégrées dans le PLU ;
- préciser l'état initial des espaces naturels et agricoles sur les secteurs concernés par les projets opérationnels, en cours ou envisagés, et autorisés par le projet de PLU révisé et adapter les dispositions du PLU en conséquence pour éviter, réduire les incidences le cas échéant ;
- justifier, voire reconsidérer le choix d'une ouverture à l'urbanisation, en particulier dans la zone AUH, générant une consommation d'espaces agricoles et naturels qui ne s'inscrit pas dans un objectif de modération compatible avec la trajectoire de l'objectif national du « *zéro artificialisation nette* » ;
- compléter la démarche menée sur la trame verte et bleue communale en illustrant et quantifiant les incidences potentielles de la révision du PLU sur les corridors écologiques identifiés ;
- justifier l'assouplissement des règles du nouveau sous-secteur N9 et justifier l'urbanisation des parcelles non construites ;

- compléter l'étude de l'impact environnemental du projet de construction de salle des fêtes notamment en termes d'intégration dans le paysage.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
<b>1. Présentation du projet de PLU de Marcoussis.....</b>	<b>7</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de PLU.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>10</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>12</b>
3.1. Préservation des terres non artificialisées.....	12
3.2. Protection du patrimoine naturel.....	14
3.3. Préservation des paysages.....	15
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>15</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>17</b>
<b>Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>18</b>

# 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 de Marcoussis (91) pour rendre un avis à l'occasion de la révision de son plan local d'urbanisme et sur la base de son rapport de présentation arrêté le 23 juin 2022.

Le plan local d'urbanisme de Marcoussis est soumis, à l'occasion de sa révision, 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 la MRAe le 1<sup>er</sup> juillet 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 11 juillet 2022. Sa réponse du 12 juillet 2022 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 29 septembre 2022. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Marcoussis (91) à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, 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.

**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 pro-**

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).

gramme. 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 de Marcoussis

### 1.1. Contexte et présentation du projet de PLU

Marcoussis est une commune du nord de l'Essonne située à environ trente kilomètres de Paris. Son territoire s'étend sur 1 688 ha dont les trois quarts environ (1 275 ha) sont occupés par des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Elle compte actuellement 8 138 habitants (données Insee 2019) et fait partie depuis 2016 de la communauté d'agglomération Paris Saclay, regroupant 27 communes. Elle est également concernée par l'opération d'intérêt national du plateau de Saclay qui regroupe 49 communes.

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

La commune est encadrée par deux voies majeures de circulations routières, la Francilienne (RN 104) au sud et l'autoroute A 10 au nord. Elle est traversée d'est en ouest par la route d'Orsay (RD 446), le long de laquelle l'urbanisation s'est développée.



Figure 1: Situation géographique de Marcoussis (Rapport de présentation Tome 1 p.5).



Figure 2: Présentation du territoire communal (Rapport de présentation Tome 1 p.10).

Le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvé le 5 juillet 2018 et a fait depuis l'objet de deux modifications simplifiées, approuvées le 6 novembre 2018 et le 28 mai 2019, de deux mises en compatibilité par déclaration de projet le 19 septembre 2019 et le 29 septembre 2020 et d'une modification et révision allégée le 29 septembre 2020.

La commune prévoit qu'avec une légère augmentation de sa population dans la limite de 1 % par an, le nombre d'habitants à l'horizon 2035 devrait être d'un peu plus de 9 900 soit une augmentation de 1 700 par rapport à 2021. Elle cherche à diversifier l'offre de logements, les grands logements (5 pièces et plus) étant trop présents et souhaite augmenter la part des logements locatifs sociaux, qui atteint 19,02 % au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Ces évolutions l'amènent à envisager un taux d'occupation de 2,4 personnes par logement, alors que ce taux était de

2,54 en 2018 selon l'INSEE, et la construction de 700 logements d'ici 2035, surtout dans les sites urbains existants (voir p. 58 et 59 du document « 2.2 Justification des choix retenus »).

La révision du PLU vise à apporter des adaptations au PLU de manière à « prendre en compte des projets spécifiques d'équipements, de logement, d'activités » et « des problématiques de l'habitat diffus dans les secteurs des Bas Mocquets et du Poteau Blanc ». Elle vise également à « pérenniser les espaces agricoles » et à « ajuster et améliorer certains aspects réglementaires » (termes de la délibération du Conseil municipal du 23 juin 2022 repris dans le rapport de présentation Tome 2 p 4).

Les modifications apportées au règlement écrit, au plan de zonage, aux OAP et au PADD sont les suivantes :

### ■ Projet de PADD

Selon le document « 2.2 Justification des choix retenus » (p.132), les orientations du PADD ne sont pas remises en cause par la révision qui « vise plutôt à adapter et à affiner le dispositif réglementaire en fonction de l'avancée des projets ». L'autorité environnementale note que ce document, qui présente les évolutions du PADD, comporte des contradictions entre l'exposé des orientations et le schéma récapitulatif ci-dessous reproduit (cf p. 133 du même document).

Les modifications des orientations seraient les suivantes :

- « préserver la plaine dans toutes ses composantes » : un projet de logistique pharmaceutique est pris en compte en continuité d'une activité économique déjà existante dans le secteur de la route du Beauvert ; encadrer l'habitat diffus du secteur du Poteau Blanc et du Sentier des Bas Mocquets ;
- « répondre aux besoins des habitants » : l'activité de la brasserie route d'Orsay est prise en compte et l'aménagement d'une salle des fêtes dans le pôle culturel des Célestins est rendu possible.



Figure 3: Cartographie du PADD actualisée (Rapport de présentation Tome 2 p.133).

### ■ Projet de plan de zonage :

Pour permettre les évolutions précédemment décrites, le plan de zonage est ainsi modifié :

- création de zones N9 le long de la route de Bel-Air et dans le secteur des Bas Mocquets afin de prendre en compte les besoins spécifiques des secteurs d'habitat diffus ;
- réduction de la zone UR au profit de la zone agricole pour protéger le fond des parcelles le long du chemin du Bois des Petits ;
- reclassement de l'ensemble des parcelles de la rue des Cornutas en zone A2 afin de conserver et de requalifier la vocation agricole de ce secteur ;
- création d'un sous-secteur A4 pour reconnaître l'activité de brasserie existante liée à l'activité agricole ;
- classement de 0,2 ha de la zone naturelle N en zone d'équipements UL et déclassement de 1 847 m<sup>2</sup> d'espaces boisés classés (EBC) pour permettre la construction de la salle des fêtes dans le pôle culturel des Célestins ;
- 0,8 ha déclassé de la zone naturelle au profit de la zone UI pour permettre l'extension d'une activité de logistique pharmaceutique existante ;
- création d'un sous-secteur UI3 pour permettre la densification du site de Data IV par surélévation plutôt que par consommation d'emprise au sol et étalement urbain ;
- reclassement de 4,5 ha en zone agricole de la zone d'activités de la Fontaine de Jouvence ;
- le parc du château de Bel Ébat est classé en zone naturelle afin de garantir sa préservation compte tenu de son importante qualité paysagère et des vues qualitatives sur le massif boisé ;
- création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un square public, en espace paysager protégé, et en zone humide sur la partie sud du terrain, ce dernier est classé en zone naturelle ;
- création de deux emplacements réservés, l'un sentier des Fonceaux et l'autre le long de la Sallemouille, avec pour objectif de créer des espaces verts au sein de l'espace urbain ;
- de nouveaux arbres sont repérés et protégés sur le plan de zonage.

#### ■ **Projet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

Les OAP existantes sont conservées. Les changements suivants sont envisagés :

- création d'une OAP sur le site des Fonceaux pour encadrer l'évolution d'un petit ensemble de logements locatifs sociaux (32 logements, 100 % sociaux) ;
- création d'une OAP thématique sur les continuités écologiques pour permettre la mise en œuvre d'actions de protection de milieux écologiques ;
- ajout d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (Plante aux chiens et Cornutas) ;
- ajustement de l'OAP « Fontaine de Jouvence » étant donné que l'extension de la zone d'activités n'est plus envisagée.

#### ■ **Projet de règlement**

Le projet de règlement est quant à lui complété par les articles de la nouvelle zone N9 créée, des modifications concernant les règles d'implantation et d'emprise au sol en zone N3, la hauteur des constructions en zone UI3 et des ajustements sur les zones AUH et N8 pour favoriser notamment l'implantation d'installations photovoltaïques.

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

Les modalités d'association du public retenues en amont du projet de PLU révisé sont détaillées dans la délibération du 23 juin 2022, jointe au dossier transmis (mise à disposition du public sur le site internet de la commune et en mairie des éléments d'études du dossier au fur et à mesure de leur réalisation, mise à disposition du public d'un registre spécifique de concertation, informations dans le journal municipal, organisation d'une réunion publique le 8 avril 2022, création d'une boîte mail dédiée). Un document intitulé « *bilan de la concertation* » rend compte des échanges lors de la réunion de concertation et des mails et courriers transmis et des

réponses apportées dans ce cadre, ce qui permet d'apprécier les contributions du public à l'élaboration du projet de révision 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 préservation des terres non artificialisées et la limitation de l'étalement urbain,
- la protection du patrimoine naturel,
- la préservation des paysages.

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Après examen du rapport de présentation du PLU de Marcoussis, l'Autorité environnementale constate que son contenu répond globalement, sur la forme, aux obligations prescrites par le code de l'urbanisme. Le rapport de présentation présente l'état initial de l'environnement, l'articulation du PLU avec les autres documents de planification, un « scénario au fil de l'eau », l'analyse des incidences prévisibles de la révision du PLU sur l'environnement, la justification du projet de PLU et un résumé non technique. Pour la bonne information du public, ce résumé gagnerait à faire l'objet d'un fascicule distinct.

De manière générale, la compréhension des changements apportés par la révision du PLU n'est pas facile à identifier. Aucune carte d'ensemble ne permet d'appréhender les modifications envisagées et les changements sont rarement explicités dans les documents graphiques et écrits du dossier. Une carte et un document présentant une comparaison exhaustive du PLU en vigueur avec le projet de PLU aurait permis de faciliter la compréhension du dossier.

L'état initial sur la biodiversité est lacunaire et ne permet pas toujours d'établir un diagnostic précis des enjeux. Les cartographies des habitats naturels et semi-naturels d'Île-de-France proposées par le Conservatoire botanique national du bassin parisien n'ont pas été utilisées, alors qu'elles auraient permis de compléter la compréhension de l'état des milieux naturels et de leurs potentialités. Des investigations complémentaires de terrain sont attendues avant le lancement des projets d'aménagements, surtout lorsque ces derniers sont susceptibles d'impacter les espaces boisés et les zones humides.

Par ailleurs, trois monuments historiques sont présents sur le territoire communal (l'église paroissiale Sainte-Marie-Madeleine, le château de Montagu et le pavillon royal) (Rapport de présentation, tome 1, p. 21). Chacun génère un périmètre de protection des abords de 500 m, ce qui n'a pas été rappelé dans le dossier, ni présenté sur une carte.

L'analyse de l'état initial du paysage est satisfaisante. Les caractéristiques géographiques singulières du territoire communal, qui en déterminent le paysage, sont rappelées.

Le rapport de présentation inclut un « scénario au fil de l'eau » (Rapport de présentation, tome 3, p. 136 à 140) permettant d'apprécier les perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet de PLU révisé. L'Autorité environnementale relève que ce scénario présente sous forme de tableau les tendances supposées des pressions s'exerçant sur les milieux et ressources du territoire, sans expliciter ni étayer les raisons qui conduiraient à de telles pressions, limitant de fait la portée de l'argumentaire présenté.

Le dispositif de suivi proposé (Rapport de présentation, tome 3, p. 141 à 145) repose sur deux types d'indicateurs permettant d'apprécier la mise en œuvre du PLU (indicateurs qualitatifs et quantitatifs). Ils ont été définis selon les différentes thématiques environnementales et précisent la source des données utilisées, ainsi que la périodicité du suivi. Les orientations du PADD sont bien couvertes par ces indicateurs. Ils sont globalement per-

tinents. Toutefois, bien qu'une valeur de référence soit précisée pour la plupart d'entre eux, l'Autorité environnementale constate que l'objectif à atteindre (valeur-cible) n'est pas spécifié.

#### (1) L'Autorité environnementale recommande de

- localiser sur une carte d'ensemble les modifications envisagées et comparer dans un document unique le PLU en vigueur au projet de révision du PLU ;
- extraire du rapport de présentation le résumé non technique et en faire un fascicule distinct facilement compréhensible par le public ;
- préciser et compléter, notamment en prenant en compte les données du Conservatoire botanique national du bassin parisien, l'analyse de l'état initial des milieux naturels et de la biodiversité sur les secteurs concernés par les projets opérationnels, en cours ou envisagés, permis par le projet de PLU révisé ; adapter les dispositions du PLU en conséquence pour éviter, réduire voire compenser les incidences potentielles de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ;
- doter les indicateurs de suivi de valeurs cibles ainsi que des mesures correctrices à mettre en œuvre le cas échéant ;
- représenter sur une carte les périmètres de protection des trois monuments historiques présents sur le territoire communal et justifier leur prise en compte dans la définition du PLU .

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU de Marcoussis avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence.

Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, puis présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal.

À l'occasion de sa révision, le PLU de Marcoussis doit, en application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, être compatible avec ou prendre en compte notamment :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le plan de gestion des risques inondations (PGRI) du Bassin Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022 ;
- le plan de prévention des risques inondations (PPRI) de l'Orge et de la Sallemouille approuvé le 16 juin 2017 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013.
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération de Paris Saclay adopté le 26 juin 2019.

L'articulation du projet de PLU révisé avec ces documents est présentée sous forme de tableau (Rapport de présentation – 2.2 Justifications p.31 à 51).

Le dossier fait référence à l'ancien SDAGE approuvé le 1er décembre 2015 et doit donc être actualisé sur ce point.

L'Autorité environnementale relève que le projet de construction d'une salle des fêtes engendrera « *la disparition d'espaces boisés classés support de la trame verte et bleue* » (Rapport de présentation, tome 3, p. 53) sans que le rapport ne mentionne en quoi ce projet est compatible avec l'objectif du SRCE de préserver les continuités écologiques.

Par ailleurs, le rapport de présentation ne comporte aucune mention du PCAET de la communauté d'agglomération de Paris Saclay ; il n'explique pas l'articulation du PLU avec le PCAET et n'évoque pas les dispositions et actions de ce plan qui sont intégrées dans le PLU à l'occasion de sa révision.

**(2) L'Autorité environnementale recommande :**

- de reprendre l'analyse de l'articulation du PLU avec le SRCE et de préciser dans quelle mesure le projet de révision de PLU est compatible avec ce schéma notamment au regard du projet d'aménagement de la salle des fêtes qui prévoit la suppression d'espaces boisés classés situés supports de continuités écologiques ;
- de justifier la mise en œuvre sur ce secteur d'espaces boisés classés de la séquence éviter, réduire, compenser ;
- d'analyser comment le projet de PLU révisé décline ou intègre à son échelle les dispositions du PCAET de la communauté d'agglomération de Paris Saclay.

### 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le rapport d'évaluation environnementale (Rapport de présentation, tome 2 p. 134 à 162) expose la manière dont les objectifs communaux et les enjeux environnementaux identifiés ont été déclinés dans le PLU. Si ce chapitre permet de fournir des indications utiles sur la prise en compte de ces enjeux par le projet de PLU, il ne répond pas aux exigences de la démarche d'évaluation environnementale. Il était attendu une justification des choix du PLU en tenant compte de l'analyse des incidences environnementales (dispositions réglementaires et OAP, besoins d'extension, implantation des sites d'extension, etc.), dans le cadre d'une comparaison entre plusieurs solutions d'évolution du PLU envisageables.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix du PLU en se fondant sur l'analyse des incidences environnementales et sur l'examen comparé de solutions de substitution raisonnables.**

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

### 3.1. Préservation des terres non artificialisées

L'Autorité environnementale relève que le bilan de la consommation nette d'espaces naturels et agricoles entre 2012 et 2022 s'élève à 13,8 ha, dont 11,8 ha d'espaces dédiés à la construction de logements (Rapport de présentation, tome 2, p. 34) .

L'objectif d'une gestion économe du sol par le projet de PLU est clairement affiché dans le dossier (Rapport de présentation, tome 3, p. 78 et 79) : le projet de révision prévoit de reclasser 8,7 ha de zones U ou AU en zone naturelle ou agricole. En effet, dans la mesure où l'extension de la zone d'activités de la Fontaine de Jouvence n'est plus envisagée, la zone à urbaniser est reclassée en zone agricole (4,5 ha). Par ailleurs, 2,1 ha de la zone UI1 sont reclassés en zone naturelle afin de préserver le parc du château de Bel Ébat. 0,22 ha de la zone UH2 sont également reclassés en zone naturelle afin de favoriser des espaces verts de respiration dans l'espace urbain.

L'Autorité environnementale note le choix de densifier le site « Data IV » d'implantation d'un centre d'hébergement de données informatiques, par surélévation des bâtiments en créant un sous-secteur UI3 et ainsi d'éviter la consommation d'emprise au sol et l'étalement urbain au détriment des zones naturelles (Rapport de présentation Tome 2 p.144).

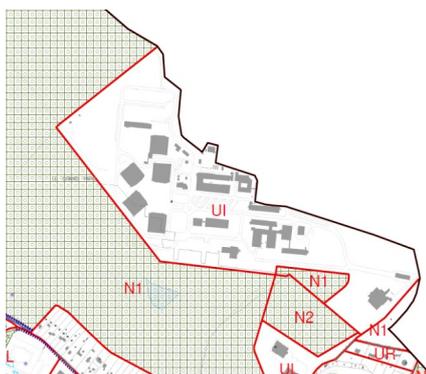


Figure 4: Zonage avant la mise en compatibilité (MEC) du PLU sur le site DATA4 (Evolution des pièces, dossier fourni à la MRAE en 2019)

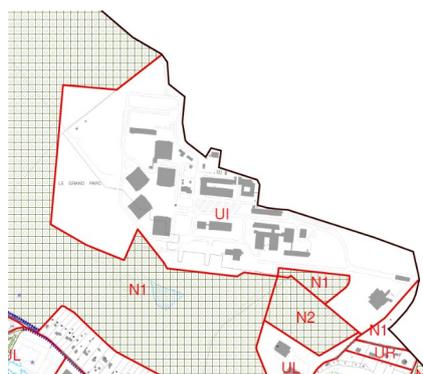


Figure 5: Zonage suite à la MEC du PLU sur le site DATA4 (même document)

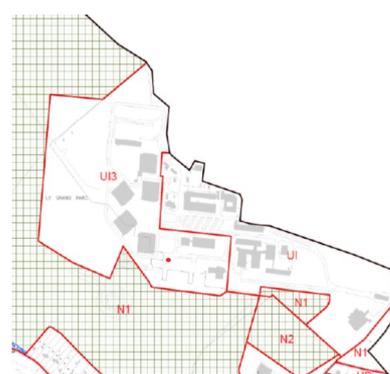


Figure 6: Zonage envisagé par la révision n°2 du PLU (p. 59 de l'évaluation environnementale)

Cependant la zone UI3 correspond à une partie du périmètre de la zone UI modifié suite à la mise en compatibilité n°1 du PLU de la commune de Marcoussis, lors de la déclaration de projet d'extension du centre d'hébergement de données informatiques « Data IV » (voir les figures 4, 5 et 6). Ce projet d'extension envisageait la suppression de 5,7 ha d'espaces boisés classés compensée par 19,2 ha de boisement sur le site de la plaine Déluge, à l'ouest du territoire communal, en continuité du massif existant du bois des Charmeaux. Même si ce projet n'a pas été mis en œuvre, il est toujours autorisé par le règlement du PLU. Dans ces conditions, afin d'entériner le présent projet de densification, l'Autorité environnementale recommande de rétablir le zonage antérieur à la mise en compatibilité du PLU intervenue le 19 septembre 2019 (reclassement de l'extension du périmètre du projet en zone N1). À défaut, elle réitère ses recommandations émises dans l'avis n°2019-14 du 19 avril 2019<sup>2</sup> notamment sur l'extension « du périmètre des analyses de l'état initial et des incidences du projet aux sites de compensation des boisements supprimés » (p. 9 de l'avis) et de « reconsidérer les modalités prévues pour la compensation des espaces boisés classés supprimés » (p. 13 de l'avis) Le projet de révision prévoit une consommation de six hectares d'espaces agricoles : cinq hectares de zones AUH sont créés (Plante aux chiens et Cornutas) pour la réalisation de programmes d'aménagement, 0,2 ha sont consommés pour le projet de salle des fêtes et 0,8 ha de zone N sont reclassés en zone UI pour l'extension de l'activité de logistique pharmaceutique existante).

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2020 encadre le rythme d'artificialisation des sols, qui devra être divisé par deux au niveau national d'ici 2030 par rapport à la période 2010-2020, et fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » en 2050. Sans attendre une future évolution du SDRIF, il convient de prendre en compte dès à présent cet objectif de sobriété foncière et de justifier le rythme de consommation prévu.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale constate que le projet de révision prévoit d'autoriser (Règlement p.184) les constructions à destination de logements pour les exploitants agricoles sur l'ensemble de la zone A y compris la zone A1 dite « inconstructible ». Pour l'Autorité environnementale, ces évolutions réglementaires doivent être justifiées, leurs incidences évaluées et, autant que possible, limitées ou encadrées. Par ailleurs, la destination des constructions devrait être garantie dans le temps.

Le projet de PLU permet la construction de 700 nouveaux logements (à partir de 2021) sur le territoire communal à l'horizon 2035, soit une augmentation de plus de 20 % du parc actuel. Bien que la majeure partie des projets soient réalisés en densification de l'espace urbanisé, certains projets (Plante aux chiens et Cornutas) engendrent la consommation de surfaces d'espaces agricoles et naturels non négligeables (environ cinq hec-

2 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190419\\_mrae\\_avis\\_sur\\_projet\\_mecdp\\_dataiv\\_plu\\_de\\_marcoussis\\_91\\_.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190419_mrae_avis_sur_projet_mecdp_dataiv_plu_de_marcoussis_91_.pdf)

tares). L'Autorité environnementale considère que cette révision du PLU aurait dû être l'occasion de s'interroger, si possible, sur l'évitement ou la réduction de ces opérations de logements. En effet, la commune a connu une progression très significative de la vacance de logements passée en six ans de 122 à 180 unités (+47%). Ces logements constituent un potentiel mobilisable pour réduire sensiblement la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

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

- rétablir le zonage N1 du site du Data 4 antérieur à l'approbation de la mise en compatibilité n° 1 du PLU, ou à défaut mettre en œuvre les recommandations de l'avis n°MRAe 2019-14 du 19 avril 2019 concernant ce secteur ;
- reconsidérer le choix d'une ouverture à l'urbanisation générant une consommation d'espaces agricoles et naturels qui ne s'inscrit pas dans un objectif de modération de cette consommation et donc dans la trajectoire de l'objectif national du « zéro artificialisation nette », au regard notamment d'une mobilisation possible d'une part significative des logements vacants existants, qui permettrait d'éviter ou de réduire une telle consommation.

### 3.2. Protection du patrimoine naturel

La commune de Marcoussis présente un paysage principalement rural et relativement préservé à proximité de l'urbanisation, quasi continue le long de la route d'Orléans (RN 20).

Le PADD consacre un de ses quatre axes à la « valorisation de l'environnement remarquable et la préservation du cadre de vie ». Le règlement intègre ces objectifs en plaçant en zone N1 des éléments liés à la trame verte et bleue (coteaux, rives de la Sallemouille, principaux parcs publics) et sous le statut « EBC » (espaces boisés classés) ou dans la catégorie « espaces paysagers remarquables » des espaces boisés ou des espaces présentant un intérêt écologique (Rapport de présentation, tome 3, p. 68). La protection des espaces naturels au sein de l'espace urbain est également un objectif relevé par le PADD.

Dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, le dossier identifie les éléments de la trame verte et bleue ainsi que les éléments à préserver et à restaurer en priorité, comme le prévoit le SRCE. L'Autorité environnementale note cependant que les incidences potentielles de la révision du PLU sur ces trames ne sont décrites que très sommairement, sans éléments quantitatifs ou cartographiques permettant de mieux les comprendre.

Afin de prendre en compte les problématiques d'urbanisation illégale<sup>3</sup> dans le secteur du « Poteau blanc » et des « bas Mocquet », un sous-secteur N9 a été créé qui correspond à un assouplissement des règles du secteur N3. En effet, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 20 % au lieu de 7 % dans le sous-secteur N3 avec une emprise par bâtiment pouvant atteindre 150 m<sup>2</sup> ( Rapport de présentation Tome 2 p. 156).

L'Autorité environnementale relève que ces dispositions réglementaires autorisent la construction d'habitations et vont conduire à l'augmentation de l'urbanisation dans ces zones, y compris sur les parcelles non construites, ce qui apparaît incohérent avec l'objectif affiché par la commune de favoriser la « dimension écologique » sur ces zones naturelles. L'Autorité environnementale remarque que le dossier n'explique pas suffisamment les raisons de ce choix et ne propose pas la possibilité de classer les parcelles non construites en zone N1.

---

3 Le dossier évoque des constructions liées à la sédentarisation de gens du voyage sur des terres agricoles. Elles ne sont pas raccordées au réseau d'eau potable et d'assainissements (p. 54 et 145 du document 2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement)

(5) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter la démarche menée sur la trame verte et bleue communale en illustrant et quantifiant les incidences potentielles de la révision du PLU sur les corridors écologiques identifiés ;
- reconsidérer l'assouplissement des règles du nouveau sous-secteur N9 et l'urbanisation des parcelles non construites.

### 3.3. Préservation des paysages

La commune de Marcoussis appartient à la région naturelle des plateaux du Hurepoix composé de plusieurs unités paysagères (plaines agricoles, espaces boisés vallée de la Sallemouille).

Le diagnostic identifie plusieurs enjeux paysagers : le maintien de l'équilibre entre espaces agricoles, espaces forestiers et espaces urbanisés, le traitement des franges des espaces urbains avec les espaces agricoles ou forestiers, le mitage des bois (et des espaces agricoles) par des constructions souvent illégales, le maintien d'un équilibre entre urbain et naturel dans les zones urbaines peu denses, la préservation du patrimoine végétal, y compris en milieu urbain (notamment parcs et jardins), les coupures des infrastructures (route d'Orsay, lignes à haute tension), la préservation de vues remarquables vers des éléments bâtis ou naturels. Les enjeux « paysage et patrimoine » sont présentés comme majeurs dans l'état initial du dossier. Le PLU doit ainsi permettre la préservation des caractéristiques intrinsèques des espaces agricoles et forestiers, et donc lutter contre leur mitage et l'urbanisation diffuse.

Le PADD identifie et protège le grand paysage communal, notamment lié à la plaine agricole et aux coteaux. Les secteurs constitutifs du grand paysage communal sont classés en zone A1 ou N1 inconstructibles.

Le projet de révision de PLU prévoit la construction d'une salle des fêtes dans le pôle culturel des Célestins. Ce projet est situé dans le périmètre de protection des abords du château, et il entraîne une urbanisation supplémentaire du parc, déjà occupé par un campus, un centre culturel, et une maison de retraite. Pour ce faire, une partie de la zone naturelle N est classée en zone d'équipements UL et 1 847 m<sup>2</sup> d'EBC sont déclassés.

L'Autorité environnementale constate que ces évolutions vont à rebours des intentions de préservation des enjeux paysagers et patrimoniaux du territoire communal, et que l'impact environnemental du projet de révision n'est pas suffisamment explicité notamment en termes d'impact sur les paysages, sur le patrimoine arboré ainsi que sur la présence de zones humides.

(6) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer l'ouverture à une urbanisation supplémentaire du secteur du parc du château et de compléter les dispositions relatives à l'impact environnemental du projet de construction de la salle des fêtes notamment en termes d'intégration dans le paysage.

## 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 révision du plan local d'urbanisme de Marcoussis 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 29 septembre 2022

Siégeaient :

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

# ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de - localiser sur une carte d'ensemble les modifications envisagées et comparer dans un document unique le PLU en vigueur au projet de révision du PLU ; -extraire du rapport de présentation le résumé non technique et en faire un fascicule distinct facilement compréhensible par le public ; - préciser et compléter, notamment en prenant en compte les données du Conservatoire botanique national du bassin parisien, l'analyse de l'état initial des milieux naturels et de la biodiversité sur les secteurs concernés par les projets opérationnels, en cours ou envisagés, permis par le projet de PLU révisé ; adapter les dispositions du PLU en conséquence pour éviter, réduire voire compenser les incidences potentielles de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ; - doter les indicateurs de suivi de valeurs cibles ainsi que des mesures correctrices à mettre en œuvre le cas échéant; - représenter sur une carte les périmètres de protection des trois monuments historiques présents sur le territoire communal et justifier leur prise en compte dans la définition du PLU .....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande : - de reprendre l'analyse de l'articulation du PLU avec le SRCE et de préciser dans quelle mesure le projet de révision de PLU est compatible avec ce schéma notamment au regard du projet d'aménagement de la salle des fêtes qui prévoit la suppression d'espaces boisés classés situés supports de continuités écologiques ; - de justifier la mise en œuvre sur ce secteur d'espaces boisés classés de la séquence éviter, réduire, compenser ; - d'analyser comment le projet de PLU révisé décline ou intègre à son échelle les dispositions du PCAET de la communauté d'agglomération de Paris Saclay.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de justifier les choix du PLU en se fondant sur l'analyse des incidences environnementales et sur l'examen comparé de solutions de substitution raisonnables.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - rétablir le zonage N1 du site du Data 4 antérieur à l'approbation de la mise en compatibilité n° 1 du PLU, ou à défaut mettre en œuvre les recommandations de l'avis n°MRAe 2019-14 du 19 avril 2019 concernant ce secteur ; - reconsidérer le choix d'une ouverture à l'urbanisation générant une consommation d'espaces agricoles et naturels qui ne s'inscrit pas dans un objectif de modération de cette consommation et donc dans la trajectoire de l'objectif national du «zéro artificialisation nette», au regard notamment d'une mobilisation possible d'une part significative des logements vacants existants, qui permettrait d'éviter ou de réduire une telle consommation.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter la démarche menée sur la trame verte et bleue communale en illustrant et quantifiant les incidences potentielles de la révision du PLU sur les corridors écologiques identifiés ; - reconsidérer l'assouplissement des règles du nouveau sous-secteur N9 et l'urbanisation des parcelles non construites.....15
- (6) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer l'ouverture à une urbanisation supplémentaire du secteur du parc du château et de compléter les dispositions relatives à l'impact

environnemental du projet de construction de la salle des fêtes notamment en termes d'intégration dans le paysage.....15