



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable**

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Rambouillet (78)
à l'occasion de sa mise en compatibilité
par déclaration de projet**

N°MRAe APPIF-2023-047
en date du 01/06/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme de Rambouillet, porté par la commune, dans le cadre de sa mise en compatibilité par déclaration de projet et sur son rapport de présentation, daté de 2023, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Rambouillet vise principalement à adapter le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU de Rambouillet. L'objectif est d'affirmer la vocation résidentielle d'un secteur d'environ trois hectares en entrée de ville, actuellement destiné à accueillir de l'activité économique, et permettre la réalisation d'un projet comportant une programmation d'habitat (en petits collectifs et en maisons individuelles) et d'équipements ponctuels.

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

- les milieux naturels, la biodiversité et le paysage,
- la santé des futurs habitants exposés aux pollutions sonores et atmosphériques,
- les déplacements et la mobilité,
- la ressource en eau,
- le climat.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- reconsidérer les choix d'aménagement retenus dans le cadre du projet de mise en compatibilité du PLU en présentant des solutions alternatives de moindre impact, notamment par densification du tissu urbain existant et mobilisation du parc de logements vacants ;
- démontrer que le changement de vocation de l'extension d'urbanisation prévue dans le cadre du projet de PLU est compatible avec l'enveloppe maximale du développement résidentiel fixée par le schéma de cohérence territoriale Sud-Yvelines ;
- décrire avec plus de précision les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées, ainsi que leur modalités de mise en œuvre, et démontrer qu'elles seront de nature à répondre aux enjeux identifiés, notamment en termes de préservation des espèces remarquables et protégées et de leurs habitats, ainsi que des fonctionnalités écologiques liées aux corridors de déplacement et aux zones humides ;
- reprendre l'analyse de l'état initial de l'environnement sonore du secteur concerné par le projet de mise en compatibilité du PLU, et donc la modélisation des niveaux sonores à l'état futur, sur la base notamment d'une étude acoustique plus rigoureuse, et renforcer en conséquence les dispositions du PLU permettant d'assurer des niveaux d'exposition des futures populations aux pollutions sonores inférieurs aux seuils d'atteinte à la santé établis par l'Organisation mondiale de la santé ;
- inscrire l'opération d'aménagement rendue possible par le projet de mise en compatibilité du PLU dans la trajectoire d'une amélioration de la qualité de l'air du territoire communal ;
- présenter une analyse des pratiques de déplacement et du potentiel de report en faveur des mobilités alternatives à l'automobile dans le cadre d'une stratégie globale favorisant le développement de ces mobilités, afin d'y inscrire plus résolument le projet d'aménagement permis par le projet de PLU ;
- préciser les impacts potentiels du projet de mise en compatibilité du PLU sur la qualité et la disponibilité de la ressource en eau, et définir en tant que de besoin les mesures permettant de les éviter ou de les réduire ;
- rendre le projet de PLU plus ambitieux en matière d'atténuation du changement climatique et d'adaptation à ses effets, sur la base d'une évaluation précise des émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées par l'opération d'aménagement rendue possible par la mise en compatibilité du PLU, ainsi que de ses effets sur le phénomène d'îlots de chaleur urbains.

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.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	10
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
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. Les milieux naturels, la biodiversité et le paysage.....	12
3.2. Les enjeux sanitaires pour les futurs habitants.....	15
3.3. Déplacements et mobilité.....	18
3.4. La ressource en eau.....	19
3.5. Le climat.....	20
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	21
ANNEXE.....	23
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	24

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'environnement¹ 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 Rambouillet (78) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet (MeCDP) et sur son évaluation environnementale, datée de 2023.

Le plan local d'urbanisme de Rambouillet est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet (MeCDP), à un examen au cas par cas en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#). Il a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe n°MRAe AKIF-2023-004 du 5 janvier 2023.

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 06 mars 2023. 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 14 mars 2023. Sa réponse du 04 avril 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 1^{er} juin 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Rambouillet à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet (MeCDP).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur, 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 communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment 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.

Sigles utilisés

ER	Emplacement réservé
ERC	Séquence « éviter - réduire - compenser »
CART	communauté d'agglomération Rambouillet Territoires
Indice Atmo	Indicateur journalier de la qualité de l'air (abréviation d'« atmosphère »), compris entre 1 (très bon) et 10 (très mauvais), calculé par Airparif pour l'Île-de-France à partir des concentrations dans l'air des polluants réglementés (l'ozone, le dioxyde d'azote, le dioxyde de soufre et les particules en suspension)
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MeCDP	Mise en compatibilité par déclaration de projet
Mos	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PCAET	Plan climat-air-énergie territorial
PDUIF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PGRI	Plan de gestion des risques d'inondation
PLU	Plan local d'urbanisme
PNR	Parc naturel régional
PPRI	Plan de prévention des risques d'inondation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPS	Zone spéciale de conservation Natura 2000 (directive Habitats faune flore 92/43/CEE)
ZSC	Zone de protection spéciale Natura 2000 (directive Oiseaux 2009/147/CE)

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

■ La commune de Rambouillet

Située dans le département des Yvelines (78), à une cinquantaine de kilomètres au sud-ouest de Paris, la commune de Rambouillet s'étend sur près de 3 586 hectares et compte 27 141 habitants (Insee 2019). Elle appartient à la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, qui regroupe 36 communes et compte 79 127 habitants (Insee 2019).

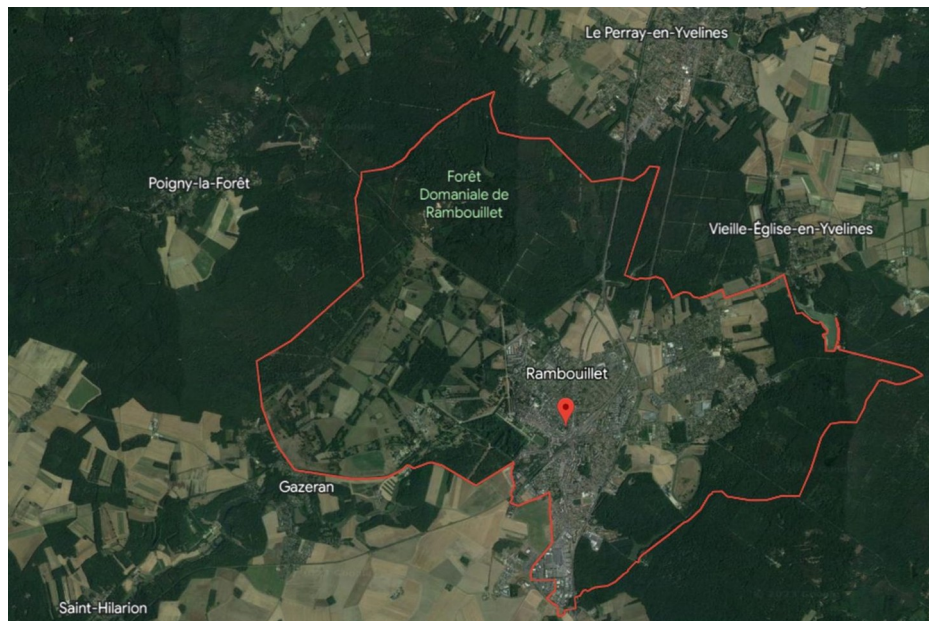


Figure 1: Vue aérienne de la commune (source : Google Earth)

Le territoire communal est composé à 24,5 % d'espaces urbanisés, 25,5 % d'espaces naturels ou agricoles et 55 % d'espaces boisés. Il appartient, pour la partie non urbanisée, au parc naturel régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse et fait l'objet de plusieurs classements ou inventaires au titre des milieux naturels. Il compte notamment :

- deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff²) de type 2, nommées « Massif de Rambouillet Sud-Est » (110001445) et « Massif de Rambouillet Nord-ouest » (110001399) ;
- deux sites Natura 2000 : la zone de protection spéciale (ZPS) FR1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » et la zone spéciale de conservation (ZSC) FR1100796 « Forêt de Rambouillet »³.

2 Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les Znieff de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

3 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats, en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

La commune possède une gare et est desservie par le TER Centre-Val de Loire, ainsi que par la ligne N du Transilien qui permet de rejoindre Paris en 30 minutes. Elle compte également plusieurs axes routiers majeurs, dont la route nationale (RN) 10, et les départementales 906 et 936.

La commune de Rambouillet dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 26 janvier 2012, révisé le 7 février 2014 et modifié les 15 décembre 2016 et 2 mars 2017. Par délibération du conseil municipal du 17 février 2022, la commune a décidé de procéder à une mise en compatibilité de son PLU par déclaration de projet avec le futur aménagement d'une emprise d'environ 3,1 hectares, entre les rues de la Louvière (D906) et de la Giroderie, à environ 175 mètres à l'est de la RN 10 (Figure 2).

■ La mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme

D'après le dossier, le projet sera à dominante résidentielle avec la création d'environ 260 logements, représentant une surface de plancher totale d'environ 18 225 m² : quarante maisons individuelles ou jumelées (R+1), six immeubles collectifs (R+2+attique) et cinq bâtiments de type « intermédiaire » (R+2 ou R+1+A). Il comprend également un lieu de vie (dont la nature n'est pas encore arrêtée mais pressenti comme halle de produits régionaux) en front de la rue de la Louvière, d'environ 220 m² de surface de plancher.



Figure 2: Situation du site du projet (source : Évaluation environnementale p. 12)



Figure 3: Plan de masse du projet (source : Évaluation environnementale, p. 26)

La mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet consiste à :

- adapter le rapport de présentation ;
- modifier la représentation graphique de l'axe 3 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), en supprimant la destination « *développement industriel et tertiaire* » actuelle du site ;
- modifier l'OAP « Aménagement et mise en valeur des quartiers Est, aux abords de la rue de la Louvière, de la Villeneuve à la Clairière » en affirmant la dominante résidentielle du site par la programmation de petits collectifs accompagnant des maisons individuelles et équipements ponctuels (Figure 4) ;
- modifier le règlement graphique par la création de deux sous-secteurs UBc et UBd par reclassement de trois secteurs « à urbaniser », Aui, AUb et Aud, actuellement existants (Figure 5) ;
- supprimer l'emplacement réservé n°37 compte-tenu de la réalisation de l'axe de desserte du projet.



Figure 4: Présentation des modifications de l'OAP (source : Évaluation environnementale, p. 42)

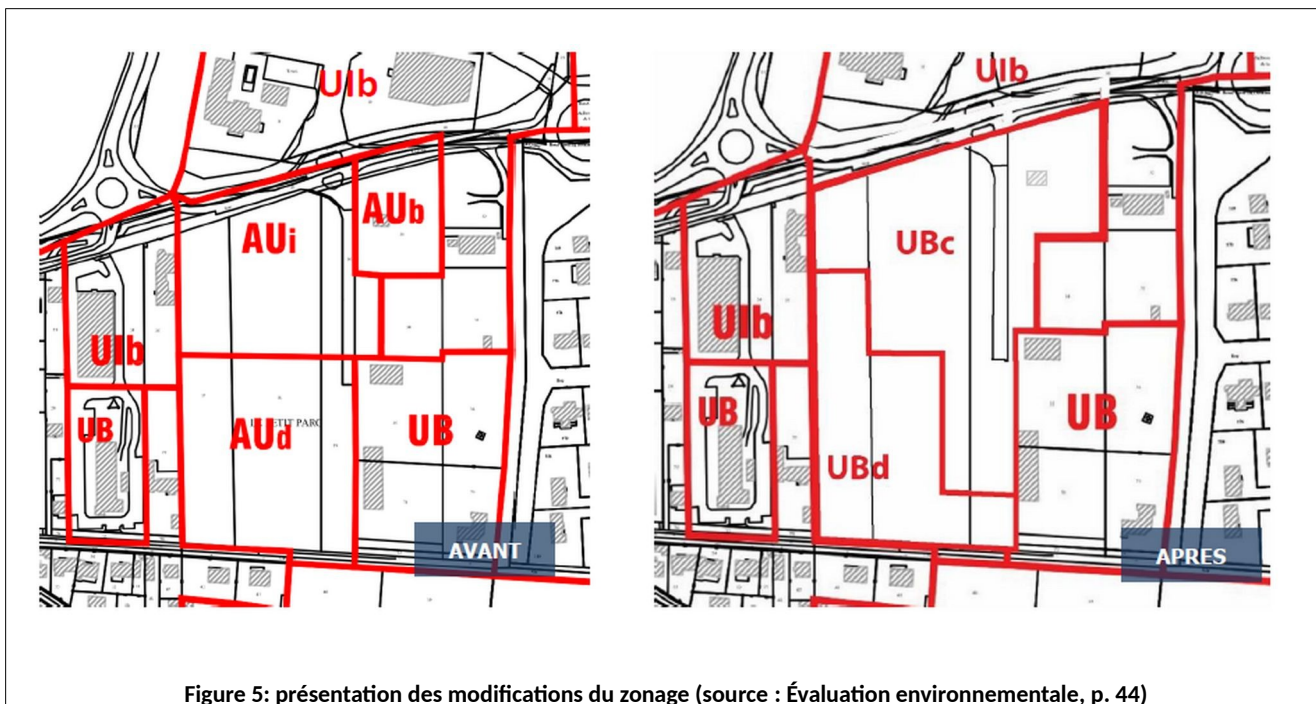


Figure 5: présentation des modifications du zonage (source : Évaluation environnementale, p. 44)

Le présent avis fait suite à la décision de la commune de Rambouillet de procéder à une évaluation environnementale de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son PLU, à la suite de l'avis conforme en ce sens de l'Autorité environnementale n°AKIF-2023-004 du 5 janvier 2023.

Les objectifs poursuivis dans l'avis conforme de l'Autorité environnementale, concernaient « l'analyse des incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine de l'ouverture à l'urbanisation du secteur permettant la réalisation de ce projet et d'en définir les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation relevant du champ de compétence du PLU notamment sur les enjeux suivants :

- les milieux naturels, la biodiversité et le paysage [...],
- la santé des futurs habitants susceptibles d'être exposés aux pollutions sonores et atmosphériques [...],
- la ressource en eau destinée à la consommation humaine [...],
- les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques et les effets d'îlot de chaleur liés à l'artificialisation des sols, à la construction des bâtiments et aux besoins de déplacement induits par le développement résidentiel envisagé. »

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Le dossier ne précise pas les modalités d'association du public en amont de la mise en compatibilité du document d'urbanisme. Mais il présente le bilan de la concertation concernant le projet immobilier sur le site de la « Giroderie », qui a eu lieu de mars à septembre 2022. Dix contributions ont été reçues.

Deux principales remarques ont été faites, visant à limiter la hausse de circulation dans les rues de la Giroderie et du Champ de Courses et à limiter l'urbanisation sur l'emprise du projet.

À la suite de ces remarques, le maître d'ouvrage du projet indique avoir prévu l'implantation de ralentisseurs le long de l'axe principal et le maintien d'un minimum de 30 % de l'emprise du projet en surfaces perméables.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- les milieux naturels, la biodiversité et le paysage,
- la santé des futurs habitants exposés aux pollutions sonores et atmosphériques,
- les déplacements et la mobilité,
- la ressource en eau,
- le climat.

2. L'évaluation environnementale

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

■ Qualité générale du dossier

Le dossier transmis à l'Autorité environnementale comprend un rapport restituant la démarche d'évaluation environnementale (2023) et plusieurs études et diagnostics : une étude géotechnique (2022), un diagnostic faune-flore (2022), un diagnostic de la pollution des sols (2022), une étude de circulation (2022), une étude acoustique (2022) et une étude de faisabilité énergétique (2023).

Les modifications apportées aux différentes pièces du PLU dans le cadre de sa mise en compatibilité, sont présentées dans l'évaluation environnementale (chapitre 4, p. 38-51).

Après examen du dossier, l'Autorité environnementale constate que le contenu du rapport environnemental répond globalement, sur le plan formel, aux obligations prescrites par l'article R.104-18 du code de l'urbanisme. Cependant, certains points nécessitent quelques approfondissements.

■ Analyse de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement (p. 67 à 113) se fonde sur des études techniques, jointes au dossier, qui aboutissent à la définition des enjeux du territoire. Leurs résultats sont présentés en reprenant les principales thématiques environnementales : le milieu naturel, le milieu humain et « *la sensibilité environnementale de la zone modifiée* »,.

Un tableau de synthèse présente les « *niveaux d'atout / potentiel pour le projet* », ainsi que les enjeux qualifiés de « *faible, moyen ou fort* ». Un scénario au fil de l'eau pour chaque thématique est présenté (p. 114-117), correspondant à une hypothèse d'évolution selon laquelle « *le site du projet n'est pas aménagé et correspond toujours à une friche urbaine* ».

Pour l'Autorité environnementale, cette analyse est à compléter et affiner, notamment en ce qui concerne l'étude faune-flore (cf. 3.1, *infra*) et le diagnostic acoustique (cf 3.2, *infra*).

■ Analyse des incidences sur l'environnement et la santé

L'analyse des incidences sur l'environnement et la santé du projet de mise en compatibilité du PLU, ainsi que les mesures envisagées pour les prendre en compte, sont présentées par thématique sous forme de tableau (p. 118-129), pour ce qui concerne les modifications graphiques du PADD et celles du plan de zonage et du règlement.

Le projet de PLU prévoit des dispositions visant à prendre en compte un certain nombre d'incidences directes et indirectes, qualifiées de « *nulles à fortes* », les impacts résiduels compte tenu de ces dispositions étant qualifiés de « *nuls à positifs moyens* ».

Pour l'Autorité environnementale, l'analyse des incidences potentielles du projet de mise en compatibilité du PLU est trop succincte et la qualification des niveaux d'impacts résiduels proposée insuffisamment étayée, notamment en ce qui concerne la biodiversité et le bruit.

En outre, certaines mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ces incidences ne se traduisent pas par des dispositions ou des orientations figurant dans le PLU. Il est par exemple prévu (p. 122), au titre des « incidences liées à la mise en œuvre du projet permis par la modification du PLU », une « clôture à larges mailles permettant la circulation de la petite et moyenne faune », qui ne se retrouve pas dans le règlement du PLU. De même, la mesure de compensation envisagée concernant les zones humides, mentionnée, ne fait l'objet d'aucune description ni de localisation précise.

(1) L'Autorité environnementale recommande :

- d'approfondir et de mieux étayer l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU ;
- de transcrire dans le règlement du PLU toutes les mesures d'évitement, de réduction et de compensation présentées et d'en préciser la description et les modalités de mise en œuvre.

■ Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi, qui distingue la phase chantier et la phase d'exploitation, est présenté (p. 136-143) sous la forme d'un tableau de synthèse des indicateurs retenus. L'Autorité environnementale note que ces indicateurs ne sont pas dotés de valeurs initiales permettant de suivre leur évolution dans le temps. L'absence de valeurs cibles ne permet pas non plus de vérifier l'atteinte des objectifs poursuivis, ni de déclencher d'éventuelles mesures correctives.

(2) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de suivi de valeurs initiales et de valeurs cibles et de prévoir des mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

À l'occasion de sa mise en compatibilité, le PLU de Rambouillet devra, en application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, être compatible avec :

- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Yvelines, approuvé le 8 décembre 2014 et qui est actuellement en cours de révision,
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, également en cours de révision ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires (CART), approuvé le 21 mars 2022.

L'articulation du projet de PLU avec ces documents est présentée dans le rapport environnemental (p. 52 à 66), ainsi qu'avec : le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), le schéma régional de cohérence territoriale (SRCE), le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie, le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027. L'analyse s'attache à justifier succinctement comment les dispositions du projet de PLU répondent aux objectifs de ces documents (voir partie 3 du présent avis).

L'Autorité environnementale observe que cette analyse ne précise pas que le SCoT Sud-Yvelines, approuvé en décembre 2014 et en cours de révision, prévoit sur le territoire de la commune de Rambouillet une possibilité de développement urbain par extension de 1,5 hectare pour des activités économiques, ainsi qu'un potentiel maximum d'extension urbaine (habitat / équipements) de 19 hectares.

Or, la possibilité d'extension urbaine à vocation économique ouverte par le SCoT a été déclinée dans le PADD et dans l'OAP « Aménagement et mise en valeur des quartiers Est, aux abords de la rue de la Louvière, de la Ville-neuve à la Clairière » du PLU en vigueur, correspondant au site concerné par le projet de mise en compatibilité,

qui prévoit donc d'attribuer désormais à ce site une vocation à dominante résidentielle. À cet égard, le rapport d'évaluation environnementale ne précise pas si ce changement de vocation de l'extension urbaine prévue est compatible avec l'enveloppe maximale du développement résidentiel de la commune fixée par le SCoT, soit 19 ha, compte tenu des extensions urbaines déjà réalisées par ailleurs.

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur en démontrant que le changement de vocation de l'extension d'urbanisation prévue est compatible avec l'enveloppe maximale du développement résidentiel fixée par le SCoT Sud-Yvelines, compte tenu des extensions à vocation résidentielle déjà réalisées.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national. Il doit également préciser 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 PLU.

Le dossier indique (p. 132) que « *le projet présenté est issu de réflexions longues et itératives menées avec la ville (sur la perméabilité du quartier, le gabarit des constructions et les principes viaires du quartier) mais aussi avec les bureaux techniques sollicités (acoustique et biodiversité)* ». Des éléments de justification des choix d'aménagement retenus, comprenant la mention de variantes, sont ainsi présentés, mais uniquement pour ce qui concerne les enjeux liés aux pollutions sonores et aux zones humides, à l'exclusion des autres enjeux, comme par exemple ceux qui sont associés notamment à la consommation d'espace et à la biodiversité.

Par ailleurs, contrairement à ce qui est requis par le code de l'urbanisme, aucune solution alternative permettant de répondre aux besoins du projet de mise en compatibilité du PLU, tout en étant éventuellement de moindre impact sur l'environnement et la santé humaine, n'est présentée. Ainsi, le rapport d'évaluation environnementale présente (p. 18) un objectif démographique de 29 400 habitants en 2025, soit une augmentation de population de plus de 9 % par rapport à 2018 (contre 4 % entre 2013 et 2018), et estime que cela correspond à un besoin de 1 000 à 1 200 nouveaux logements à l'horizon 2025, en se fondant sur le nombre de résidences principales et sur la baisse de leur taux d'occupation.

Le dossier ne présente pas non plus d'analyse du potentiel de densification au sein du tissu déjà urbanisé. Il ne précise pas, en particulier, le nombre et le taux de logements vacants, ni la part qui en serait mobilisable pour répondre en partie aux besoins identifiés. Or, le taux de logements vacants à Rambouillet était en 2019 de 6,5 %, alors qu'il était de 4,7 % en 2008, passant ainsi de 560 à 899 logements.

(4) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer les choix d'aménagement retenus dans le cadre du projet de mise en compatibilité du PLU, en présentant des solutions alternatives de moindre impact, notamment par densification du tissu urbain existant et par la mobilisation du parc de logements vacants, en prenant en compte l'ensemble des enjeux environnementaux et sanitaires du territoire.

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

3.1. Les milieux naturels, la biodiversité et le paysage

■ Les milieux naturels et la biodiversité

Le site du projet ne s'inscrit pas directement dans un périmètre de protection ou d'inventaire. Il est cependant localisé à environ cinq cents mètres du massif forestier de Rambouillet, à la fois classé forêt de protection, site

Natura 2000 (ZPS « Massif de Rambouillet et zones humides proches) et Znieff de type 2 « Massif de Rambouillet Sud-est ».

D'après l'analyse de l'état initial de l'environnement présentée dans le dossier, il s'inscrit également dans la trame verte et bleue locale, en tant qu'espace relais potentiel entre le réservoir de biodiversité arboré au sud et le corridor de la trame herbacée au nord.

Le projet s'implante sur une friche agricole d'environ 3,1 ha, identifiée dans l'inventaire du Mos en tant qu'espace agricole, mais classée en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur (AUi, AUB et AUd). Cependant, une renaturation est en cours sur le site depuis une dizaine d'années. Elle a été confirmée par une étude faune-flore réalisée en 2021 et 2022. Cette étude définit des enjeux floristiques forts sur le site, compte tenu de la présence d'une flore assez diversifiée, comprenant des espèces rares et vulnérables (la Gesse de Nissole et le Trèfle strié), ou remarquables (la Potentille argentée). L'étude identifie également des enjeux forts liés à la présence d'espèces d'avifaune nicheuses, dont 25 protégées, et des enjeux qualifiés de modérés pour les chiroptères (deux espèces recensées) et pour les insectes (dont cinq espèces protégées). Elle conclut par ailleurs à la présence de zones humides, sur une surface évaluée à près de 0,8 ha.

Pour l'Autorité environnementale, il est nécessaire d'approfondir les inventaires réalisés et les enjeux identifiés en ce qui concerne notamment les amphibiens (en lien avec les plans d'eau et les zones humides de l'aire d'étude), les chiroptères (pour lesquelles la méthode d'inventaire n'est pas détaillée) et les odonates (au regard de la présence de la Leste des bois).

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter et approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement en ce qui concerne la biodiversité, notamment s'agissant des amphibiens, des chiroptères et des odonates.

Le projet d'aménagement permis par la mise en compatibilité du PLU prévoit la plantation d'une centaine d'arbres et une surface totale d'espaces verts ou végétalisés (terrasses et toitures végétalisées, espaces plantés et arborés et « place paysagère » créée au nord du site) d'environ 10 370 m², soit 33 % de l'emprise du projet. Ces aménagements correspondent aux dispositions du règlement des nouveaux sous-secteurs UBc et Ubd du projet de PLU, qui :

- fixe à 30 % au moins de la surface de l'îlot de propriété les surfaces aménagées en jardin ;
- limite l'emprise au sol des constructions à 35 % de l'unité foncière ;
- impose que tout arbre abattu de haute tige soit remplacé par un sujet de haute tige ;
- impose un arbre de haute tige minimum pour deux places de stationnement automobile ;
- impose la création de haies vives composées d'essences locales le long des pistes cyclables.

Le rapport d'évaluation environnementale décrit les « incidences liées à la mise en œuvre du projet permis par la modification du PLU » (p. 122) : « *diversification des espaces verts pour maintenir la valeur écologique de la zone* », « *clôture à large maille permettant la circulation de la petite et moyenne faune, adaptation de l'éclairage nocturne...* » et « *dispositif adapté sur les grandes vitres pour limiter le risque de collision avec l'avifaune...* », « *stratégie biodiversité définie par l'écologue et le paysagiste* ».



Figure 6 : localisation des zones humides sur le site du projet
(source : Évaluation environnementale, p. 81)

Le dossier évoque également une mesure de compensation qui consiste à créer une zone humide sur « d'autres sites (en plus du maintien partiel in situ) afin d'assurer le développement de milieux humides locaux ». Il estime que l'impact résiduel du projet sur les zones humides « négatif faible ».

Enfin, le dossier indique, dans les orientations de l'OAP, que « les espèces végétales plantées seront favorables à la biodiversité, avec une priorité donnée aux espèces forestières locales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques », sans fournir de listes d'espèces autorisées ou interdites.

Cette description ne localise ni ne décrit les sites de compensation évoqués et ne permet pas d'attester la mise en œuvre effective d'une démarche d'évitement, de réduction et de compensation, consistant notamment à privilégier l'évitement d'emprises correspondant à des habitats d'espèces protégées et plus largement à maintenir une part de la mosaïque naturelle en place, afin de préserver au maximum les fonctionnalités écologiques associées.

En outre, les mesures annoncées et leurs effets attendus manquent de précision et leur déclinaison éventuelle dans le PLU n'est pas attestée, comme cela pourrait par exemple être le cas pour les clôtures à large maille, l'annexion de la liste des essences locales à favoriser ou la localisation des sites de compensation envisagés en dehors du périmètre du projet.

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- décrire avec plus de précision les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées, ainsi que leurs modalités de mise en œuvre prévues ;
- de démontrer que ces mesures seront de nature à répondre aux enjeux identifiés sur le site du projet, notamment par la préservation des espèces remarquables et de leurs habitats et le maintien des fonctionnalités écologiques associées, notamment en ce qui concerne les zones humides.

■ Le paysage

La ville de Rambouillet présente une topographie plane. Le site concerné par la mise en compatibilité du PLU est localisé hors du périmètre de visibilité d'un monument historique et s'inscrit dans un paysage d'entrée de ville : tissu pavillonnaire à l'est et à l'ouest et zone d'activité au nord, le long de la rue de la Louvière (RD 906), et grandes plaines agricoles au-delà. Le dossier identifie bien un besoin de valoriser la visibilité du site, tout en maintenant des vues privilégiées aux habitants du quartier et qualifie l'enjeu paysager comme un enjeu fort.

Le règlement du sous-secteur UBc (concernant prioritairement des logements collectifs) impose une hauteur maximale de quinze mètres au faitage. Celui du sous-secteur UBd (pour des programmes individuels) impose une hauteur maximale de 9,5 m au faitage. Le rapport d'évaluation environnementale indique (p. 123) que ces dispositions permettront « un épannelage progressif des constructions sur le site du projet, permettant d'assurer la cohérence urbaine avec le tissu construit à l'Ouest et à l'Est... ». Le règlement impose également, pour les deux sous-secteurs, un principe d'« intégration harmonieuse des constructions dans le paysage [...] notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employées ».

L'Autorité environnementale considère que les éléments présentés sont très insuffisants pour démontrer cette « *intégration harmonieuse des constructions* », qui ne saurait se limiter à des questions de hauteurs.

(7) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier en détail le parti pris d'aménagement (nivellement, composition et raccordements de l'espace public, matérialité des habitations et des clôtures, etc.) à l'appui de représentations graphiques à différentes échelles et contextualisées (axonométries, perspectives, coupes, etc.), afin de permettre d'évaluer la manière dont le projet s'inscrit dans le paysage environnant et le transforme.

3.2. Les enjeux sanitaires pour les futurs habitants

■ Pollution sonore

Le site est localisé à environ 275 m à l'est de la RN10, classée en catégorie 1, la plus élevée, du classement sonore des infrastructures routières (ce qui détermine une bande de nuisance de 300 m de part et d'autre de l'axe), et il est bordé au nord par la rue de la Louvière (RD 906), classée en catégorie 3 (bande de nuisance de cent mètres de part et d'autre) : le site est donc pour partie compris dans les bandes sonores de la RN10 (sur sa partie ouest) et de la rue de la Louvière (sur sa partie nord).

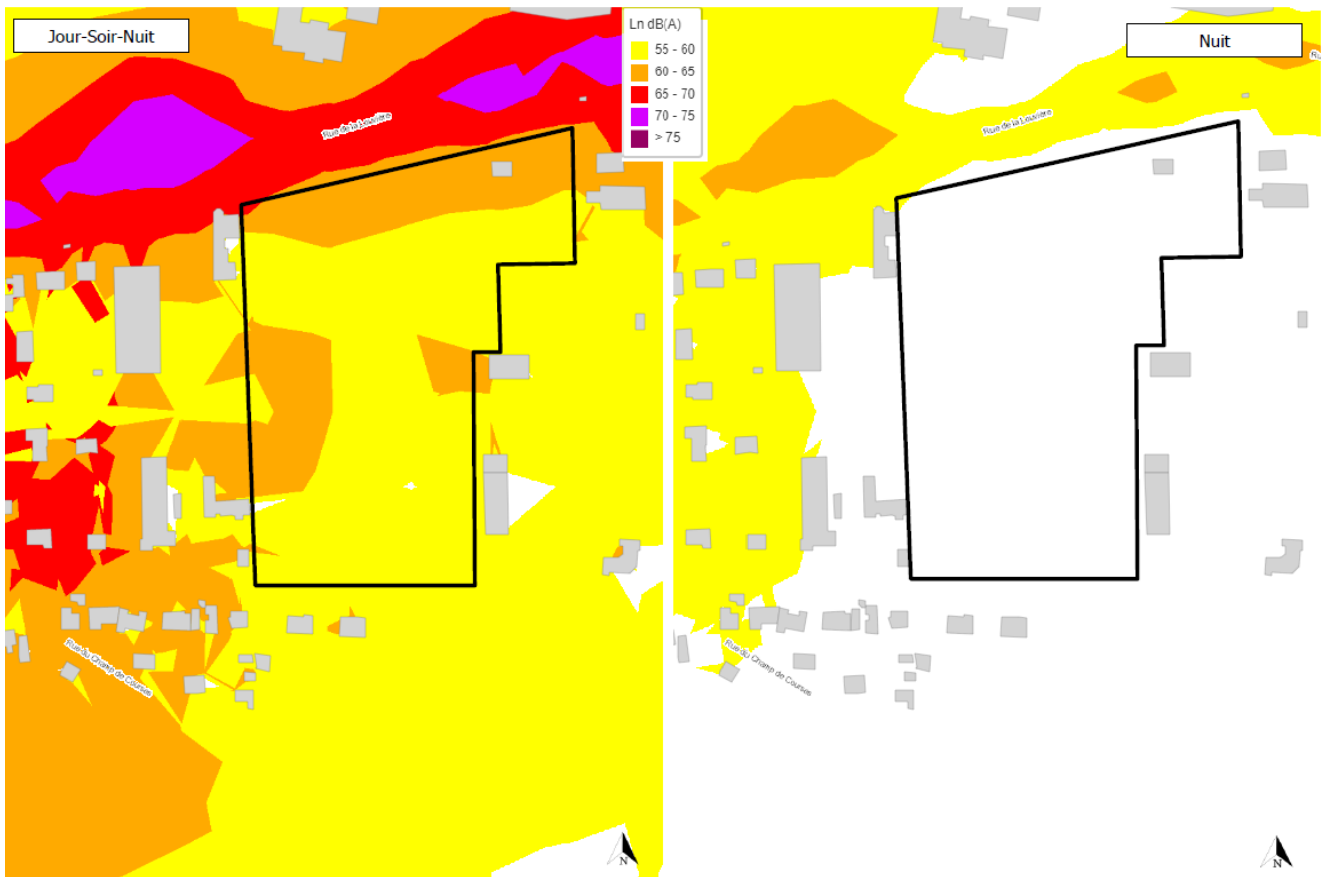


Figure 7 : Carte des niveaux sonores sur le site du projet en Lden sur une journée complète à gauche et la nuit à droite (source : Évaluation environnementale, extrait Bruitparif 2017, p. 104)

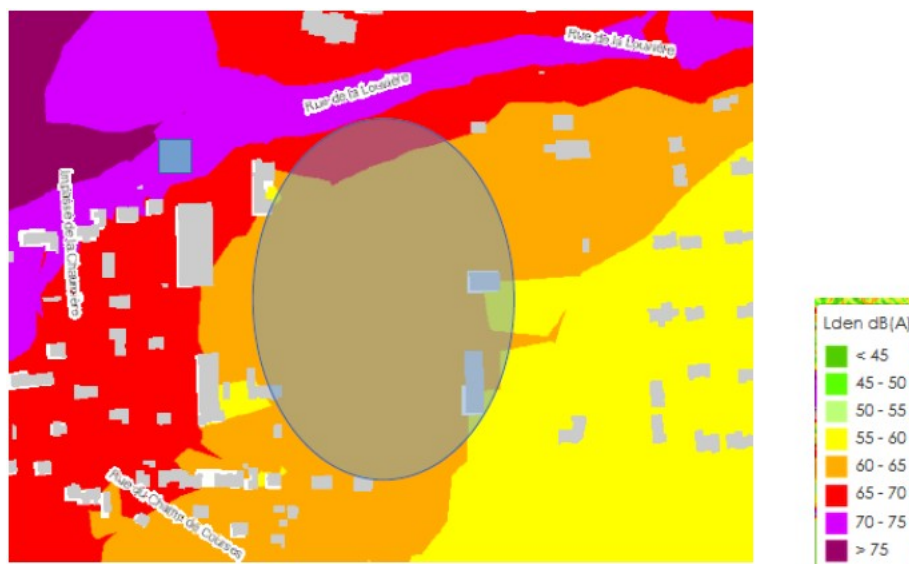


Figure 8 : Carte des niveaux sonores sur le site du projet en Lden (journée)
(source : MRAe, d'après extrait Bruitparif 2007-2012)

Le rapport d'évaluation environnementale indique (p. 103) que l'ambiance sonore du site est « modérée (de jour) » avec des niveaux d'exposition au bruit de « 65 dB(A) au maximum en frange nord » et de « 60 dB(A) sur le reste du site (période Jour/Soir/Nuit) ». La nuit, cette ambiance est qualifiée de « relativement calme » sur l'ensemble du site avec un niveau sonore de 55 dB(A) au maximum.

L'Autorité environnementale observe en premier lieu que cette analyse se fonde sur des données Bruitparif de 2017 (cartes reproduites figure 7), dont il importerait d'indiquer la référence exacte voire le lien, car le site Bruitparif, consulté par l'Autorité environnementale, ne présente pas d'élément cartographique concernant le territoire de la commune de Rambouillet au titre des données 2017. Seule la cartographie fondée sur des relevés plus anciens (2007-2012) a pu y être identifiée, telle que mentionnée à l'appui de l'avis conforme de l'Autorité environnementale du 5 janvier 2023 et reproduite ci-dessus (figure 8). Un référencement de l'extrait proposé par la collectivité paraît d'autant plus indispensable que la carte des niveaux sonores en période nocturne reproduite dans le dossier (figure 7, à droite) ne fait figurer aucune couleur correspondant à la légende pour le secteur du projet, sans que cela soit expliqué dans l'évaluation environnementale.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale relève qu'en journée, l'extrait de la cartographie de Bruitparif indique également des niveaux sonores pouvant atteindre 65 dB(A) dans deux secteurs centraux du site, l'un à l'ouest et l'autre, plus restreint, à l'est. Elle rappelle en outre que l'Organisation mondiale de la santé (OMS) a précisé dans ses lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement les valeurs au-delà desquelles la santé était affectée : il s'agit pour les axes routiers de 53 dB(A) (en journée) et 45 dB(A) la nuit. Le seuil de référence en valeur diurne est donc dépassé sur l'ensemble du site du projet. Dans un souci de protection de la santé humaine, l'Autorité environnementale estime donc nécessaire de se référer à ces seuils de l'OMS pour dimensionner les mesures de réduction du bruit.

(8) L'Autorité environnementale recommande :

- de préciser la référence des extraits de la cartographie des niveaux sonores de Bruitparif reproduits dans le rapport d'évaluation environnementale ;
- d'expliquer l'absence de toute caractérisation des niveaux sonores dans la carte correspondant à la période nocturne ;

- de reprendre les informations fournies sur la base de ces données Bruitparif dans le rapport d'évaluation environnementale, afin de rendre compte de manière plus précise des niveaux sonores auxquels est exposé le secteur concerné par le projet de mise en compatibilité du PLU, par référence aux seuils fixés par l'OMS dans ses lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement.

Par ailleurs, pour l'Autorité environnementale, ces éléments doivent être appréciés, *a fortiori* dans le contexte d'une intensification des phénomènes de chaleur extrême liés au changement climatique, en tenant compte du bruit ressenti dans les logements lorsque les fenêtres sont ouvertes ainsi que dans les espaces de vie extérieurs.



Figure 9 : Localisation de l'unique point de mesure acoustique sur le site du projet (source : Évaluation environnementale, p. 106).

Une étude acoustique, jointe au dossier, a été menée sur le site les 21 et 22 juillet 2022, sur la base d'un seul point de mesure (figure 10). Elle affiche un « *niveau sonore résiduel retenu* » global sur le site en période diurne de 43,5 dB(A) et en période nocturne de 35,5 dB(A), ce qui permet à la collectivité de conclure à « *une ambiance sonore relativement faible sur le site* ».

L'étude permet également de définir les paramètres d'isolation acoustique minimale (réglementaire) en fonction de la distance entre les façades des différents bâtiments prévus et le bord de l'infrastructure pour chacune d'entre elles.

Le rapport d'évaluation environnementale indique par ailleurs que le règlement du futur PLU prévoit un retrait de quatre mètres par rapport à la rue de la Giroderie pour les constructions du sous-secteur UBd et de dix mètres par rapport à la rue de la Louvière pour celles du sous-secteur UBc.

L'Autorité environnementale observe en premier lieu que ni la période à laquelle a été réalisée l'étude acoustique (en pleine saison estivale), ni le nombre de points de mesure (un seul), ni la localisation de ce dernier (très en retrait de l'axe le plus bruyant), ne lui paraissent de nature à crédibiliser les conclusions de cette étude. Elle considère également qu'une évaluation des niveaux sonores auxquels seront exposées les populations concernées une fois le projet réalisé est nécessaire, sur la base de données de modélisation rigoureuses. Elle estime par conséquent que les mesures d'évitement et de réduction envisagées doivent être renforcées, dès le stade du PLU, afin de prendre en compte correctement cet enjeu de santé publique.

(9) L'Autorité environnementale recommande, dans un souci de protection de la santé humaine :

- de reprendre l'analyse de l'état initial de l'environnement sonore du site du projet sur la base d'une étude acoustique réalisée selon des modalités et dans des conditions plus représentatives ;
- de réaliser une évaluation de l'ambiance sonore du site dans son état futur sur la base d'une modélisation plus rigoureuse en conséquence ;

- de revoir également en conséquence les dispositions du PLU applicables au secteur du projet afin d'assurer des niveaux d'exposition au bruit des populations inférieurs aux seuils au-dessus desquels la santé est affectée selon l'OMS, et en tenant compte du bruit ressenti dans les logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.

■ Pollution atmosphériques

En ce qui concerne la pollution atmosphérique, bien que la commune de Rambouillet ne soit pas située en zone sensible pour la qualité de l'air, le rapport d'évaluation environnementale indique une qualité de l'air « moyenne ». Selon le bilan Airparif et l'indice Atmo⁴, sur l'année 2022, la qualité de l'air peut en effet être qualifiée de « moyenne » 67 % de l'année, « dégradée » 23 % de l'année et « mauvaise » 9 % de l'année. Elle n'est donc bonne que quelques jours par an.

Le dossier indique néanmoins que « les valeurs limites réglementaires annuelles et journalières des polluants sont respectées sur l'ensemble du périmètre projet (y compris les recommandations de l'OMS sauf pour le dioxyde d'azote et en front de la RD906) ». Les valeurs OMS auxquelles le dossier se réfère ne sont visiblement pas celles qui ont été actualisées en 2021.

Pour l'Autorité environnementale, compte tenu du contexte plutôt dégradé de la qualité de l'air à l'échelle communale, des dépassements de concentrations liés à la proximité de la rue de la Louvière (RD 906) et de la RN 10, ainsi que de l'augmentation du trafic routier induit par le projet, il incombe au PLU de prendre toutes dispositions nécessaires pour garantir la protection des futurs habitants et usagers du site à cet égard.

(10) L'Autorité environnementale recommande :

- d'actualiser les valeurs de référence de l'OMS en matière de qualité de l'air ;
- d'expliquer les raisons pour lesquelles la qualité de l'air est qualifiée, sur le territoire communal, de dégradée à mauvaise, selon Airparif, sur près du tiers de l'année et indiquer les mesures mises en place à l'échelle communale, notamment dans le cadre du PLU, pour contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air ;
- d'inscrire l'opération d'aménagement rendue possible par le projet de mise en compatibilité du PLU dans cet objectif d'amélioration de la qualité de l'air et de proposer en tant que de besoin des mesures d'évitement et de réduction supplémentaires des impacts potentiels de cette opération sur cet enjeu, visant également à protéger au mieux la santé et le confort des futurs habitants et usagers du site concerné.

3.3. Déplacements et mobilité

■ Mobilité

Le site est correctement desservi par les transports en commun (arrêts de bus à proximité immédiate du site) et relativement proche du centre-ville et de la gare (17 minutes à pied, dix minutes en bus et en vélo). Toutefois, la fréquence et l'amplitude horaire de cette desserte, et leur articulation avec les horaires des trains en gare de Rambouillet, ne sont pas précisées dans le dossier.

Le dossier indique que l'opération rapproche logements et zone commerciale (au nord du site du projet) en « les rendant accessibles par des modes de transport doux ». Des voies internes sont créées, permettant une liaison avec la piste cyclable bi-directionnelle existante sur la rue de la Louvière.

L'étude de circulation jointe au dossier indique néanmoins un recours très faible, voire nul, au vélo lors des relevés de trafic effectués, en précisant que la période (janvier) ne favorise pas un tel recours.

4 Indicateur journalier de la qualité de l'air (abréviation d'« atmosphère »), compris entre 1 (très bon) et 10 (très mauvais), calculé par Airparif pour l'Île-de-France à partir des concentrations dans l'air des polluants réglementés (l'ozone, le dioxyde d'azote, le dioxyde de soufre et les particules en suspension).

L'Autorité environnementale considère que l'attention portée à l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture dans le cadre de cette étude de circulation est insuffisante. Selon elle, une analyse des pratiques existantes, et des conditions d'utilisation des modes actifs permises par les aménagements existants autant que du potentiel de report modal à terme aurait dû être conduite pour permettre d'établir une stratégie de développement de ces modes alternatifs et la décliner dans le PLU ainsi que dans la conception du projet.

En ce qui concerne le stationnement automobile, le règlement écrit du projet de PLU impose :

- en sous-secteur UBd (habitat individuel), une place extérieure et une place intérieure par logement ;
- en sous-secteur Ubc (collectif libre), une place par logement inférieur à 89 m² et deux places par logement supérieur à 89 m² ;
- en sous-secteur Ubc (collectif social), une place par logement.

Au total, il est prévu 368 places de stationnement automobile pour les logements (en aérien et sous-sol), auxquelles s'ajoutent 60 places pour les visiteurs (y compris les usagers du « lieu de vie »). Pour les vélos, il est prévu des locaux en rez-de-chaussée (44 %), ou en sous-sol (56 %) des bâtiments collectifs, pour un total de 490 m², soit moins de 300 places, une fois déduits les espaces de circulation. En moyenne, cela représente donc moins de 1,4 place de stationnement vélo par logement, pour 1,7 place de stationnement automobile par logement (hors places « visiteurs »).

L'Autorité environnementale estime que le nombre de places de stationnement automobile est très élevé et n'incitera pas à délaisser l'usage de la voiture, tandis que la place réservée au vélo mériterait d'être à la hauteur du potentiel d'usage que représente ce mode de déplacement compte tenu de la proximité des centralités urbaines et des aménagements cyclables déjà existants. Elle note en particulier que plus de la moitié des espaces de stationnement fermés dévolus aux vélos est envisagée en sous-sol, ce qui constitue un élément dissuasif dans le cadre d'un usage régulier. Elle relève également qu'aucune indication n'est fournie quant à d'éventuels équipements pour un stationnement extérieur temporaire des vélos.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- **présenter une analyse des pratiques et de la fonctionnalité des aménagements existants concernant les modes de déplacement alternatifs à l'automobile, ainsi que du potentiel de report modal à terme en faveur de ces modes, dans le cadre d'une stratégie favorisant leur développement ;**
- **privilégier l'implantation au rez-de-chaussée des locaux de stationnement destinés aux vélos afin d'en améliorer l'accessibilité.**

3.4. La ressource en eau

Le dossier indique (p. 69) que le secteur concerné par le projet de mise en compatibilité du PLU est situé en dehors de tout périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable (AEP) ou de zone de protection stratégique pour l'AEP. Toutefois, il indique également, via une cartographie figurant p. 70, que ce secteur « *reste concerné par l'aire d'alimentation des captages AEP situé au Sud* », en lien notamment avec « *la présence d'un périmètre de protection éloignée (PPE) commun aux captages d'eau constituant le champ captant de Rambouillet, dont la procédure de déclaration de projet est actuellement en cours d'instruction* ».

A cet égard, il importe, pour l'Autorité environnementale, que la présentation de l'état initial de l'environnement sur l'enjeu lié à la protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine soit clarifiée. Le projet de mise en compatibilité permet en effet la réalisation de parkings souterrains et de réseaux d'eaux pluviales, sans que le dossier fournisse de précisions notamment sur la profondeur des excavations nécessaires pour la réalisation de ces travaux, ce qui ne permet pas d'évaluer leur impact potentiel sur la ressource en eau. Compte tenu notamment des préconisations formulées par l'hydrogéologue agréé dans le cadre du projet d'aménagement, et en complément des mesures qui devront être mises en œuvre en conséquence par le maître d'ouvrage, l'Autorité environnementale estime que le PLU et son évaluation environnementale doivent faire état et encadrer réglementairement, en tant que de besoin, les mesures de gestion nécessaires pour protéger la ressource en eau destinée à la consommation humaine.

Par ailleurs, le projet immobilier rendu possible par la mise en compatibilité du PLU générera une augmentation des besoins en eaux potables et en capacité de traitement des eaux usées, dont le dossier affirme qu'ils seront « absorbables par les équipements existants » (p. 126), sans apporter d'éléments plus précis permettant d'étayer cette affirmation, ni détailler les besoins induits en fonction des différents usages prévus (alimentation des populations en eau potable, mais également entretien des espaces verts, etc.).

(12) L'Autorité environnementale recommande :

- de clarifier la présentation de l'état initial de l'environnement sur l'enjeu lié à la protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine ;
- d'évaluer les impacts potentiels du projet de mise en compatibilité du PLU, au regard notamment des composantes du projet dont il permet la réalisation, sur la qualité de la ressource en eau, et de définir en tant que de besoin les mesures de protection et de gestion nécessaires dans le champ de compétence du PLU, en complément des mesures à mettre en œuvre par le maître d'ouvrage de l'aménagement ;
- de préciser les besoins en eau potable générés par la réalisation du projet permise par le projet de PLU et l'état de la ressource disponible pour y répondre, dans le contexte de la raréfaction de cette ressource liée au changement climatique.

3.5. Le climat

En matière de lutte contre le changement climatique et de réduction des consommations énergétiques, le dossier se limite à évoquer la « mise en place d'un système énergétique adapté aux besoins (gaz et PAC⁵ + chaufferies bois selon les programmes de l'opération) et conforme à la RE⁶ 2020 » (p. 143). Il précise (p. 126) que le règlement du projet de PLU, « s'il n'impose pas l'utilisation de dispositifs assurant une énergie renouvelable pour les constructions (solutions qui se définissent en fonction du potentiel énergétique réel et local), prévoit des dispositions particulières pour favoriser leur intégration dans les bâtiments et inscrire de manière harmonieuse le site dans son environnement ». Ce règlement comporte également des préconisations sur l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

La note explicative du projet de mise en compatibilité du PLU (p. 11) renvoie aux « solutions constructives bioclimatiques (pompes à chaleur, isolations renforcées, ossature bois pour les maisons individuelles, etc.) » du projet d'aménagement.

Pour l'Autorité environnementale, le projet de PLU n'est pas suffisamment ambitieux sur la prise en compte de cet enjeu d'atténuation du changement climatique, dont l'urgence appelle des dispositions plus prescriptives à rendre opposables au projet d'aménagement dont il permet la réalisation, notamment en ce qui concerne les objectifs de sobriété et de performance énergétique des constructions, et de développement des énergies renouvelables. Elle estime que l'évaluation environnementale du projet de mise en compatibilité du PLU nécessite également de présenter une estimation des émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées par cette évolution, y compris s'agissant du bilan en termes de stockage/déstockage carbone lié à l'urbanisation du site.

5 Pompe à chaleur.

6 Réglementation environnementale (thermique), imposant des objectifs de performance énergétique minimale aux constructions nouvelles.

(13) L'Autorité environnementale recommande :

- de réaliser un bilan prévisionnel des émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées par le projet de mise en compatibilité du PLU, y compris en termes de stockage/déstockage carbone lié à l'urbanisation du secteur concerné ;
- de rendre le projet de PLU plus ambitieux et plus prescriptif en matière de dispositions visant à atteindre les objectifs de sobriété et de performance énergétique des constructions qui pourront être autorisées, et le développement des énergies renouvelables.

Sur le plan de l'adaptation au changement climatique, l'analyse de l'état initial de l'environnement présentée par la collectivité s'appuie sur une carte de l'Institut Paris Région représentant les îlots morphologiques urbains et leurs influences climatiques (p. 73), pour indiquer que le secteur du projet « s'inscrit dans un milieu présentant une sensibilité [au phénomène des îlots de chaleur urbains - ICU] faible compte tenu de sa nature non construite ». Le dossier conclut ainsi que « le site participe à son échelle à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain local notamment pour les tissus résidentiels voisins et en lien avec les zones agricoles et boisées existantes au Sud et au Nord ».

Au titre de l'analyse des incidences potentielles de l'évolution du PLU, l'impact résiduel de celle-ci sur le climat, notamment au regard des effets d'ICU, est qualifié de « positif faible » compte tenu des dispositions réglementaires envisagées pour limiter à 35 % l'emprise au sol des constructions dans les deux sous-secteurs Ubc et UBd (contre 50 % dans le reste de la zone UB), pour développer une strate végétale sur au moins 30 % de la surface de chaque îlot de propriété ainsi que des « perméabilités paysagères favorisant la ventilation naturelle du quartier », et des « volumes bâtis de faibles hauteurs qui génèrent des ombres portées et permettent de diminuer les apports solaires sur les allées... » (p. 125).

Comme précédemment indiqué en ce qui concerne l'évaluation des incidences potentielles du projet de PLU en termes d'émissions de gaz à effet de serre, il importe que l'évaluation environnementale présente une évaluation plus précise et quantifiée de l'efficacité prévisible de ces dispositions sur la réduction des effets d'îlots de chaleur urbains susceptibles d'être générés par l'urbanisation du secteur, y compris à une échelle territoriale élargie et par référence à une situation de référence sans mise en œuvre du projet. A cet égard, les affirmations selon lesquelles la mise en compatibilité du PLU aura un impact « positif faible » et le site participera à la réduction de ces effets à l'échelle de l'ensemble des quartiers environnants nécessitent d'être étayées.

(14) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer plus précisément et de manière quantifiée les effets du projet de PLU sur le phénomène d'îlots de chaleur urbains à l'échelle de l'ensemble des quartiers concernés, et d'étayer ainsi l'objectif annoncé d'un impact positif de la mise en compatibilité ou, à défaut, de renforcer les dispositions permettant de l'atteindre.

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 par déclaration de projet du plan local d'urbanisme de Rambouillet 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.migt-paris.igedd@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 01/06/2023

Siégeaient :

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

Excusé : Brian PADILLA

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir et de mieux étayer l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU ; - de transcrire dans le règlement du PLU toutes les mesures d'évitement, de réduction et de compensation présentées et d'en préciser la description et les modalités de mise en œuvre.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de suivi de valeurs initiales et de valeurs cibles et de prévoir des mesures correctives à mettre en œuvre en cas d'écart.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur en démontrant que le changement de vocation de l'extension d'urbanisation prévue est compatible avec l'enveloppe maximale du développement résidentiel fixée par le SCoT Sud-Yvelines, compte tenu des extensions à vocation résidentielle déjà réalisées.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer les choix d'aménagement retenus dans le cadre du projet de mise en compatibilité du PLU, en présentant des solutions alternatives de moindre impact, notamment par densification du tissu urbain existant et par la mobilisation du parc de logements vacants, en prenant en compte l'ensemble des enjeux environnementaux et sanitaires du territoire.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de compléter et approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement en ce qui concerne la biodiversité, notamment s'agissant des amphibiens, des chiroptères et des odonates.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - décrire avec plus de précision les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées, ainsi que leurs modalités de mise en œuvre prévues ; - de démontrer que ces mesures seront de nature à répondre aux enjeux identifiés sur le site du projet, notamment par la préservation des espèces remarquables et de leurs habitats et le maintien des fonctionnalités écologiques associées, notamment en ce qui concerne les zones humides.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier en détail le parti pris d'aménagement (nivellement, composition et raccordements de l'espace public, matérialité des habitations et des clôtures, etc.) à l'appui de représentations graphiques à différentes échelles et contextualisées (axonométries, perspectives, coupes, etc.), afin de permettre d'évaluer la manière dont le projet s'inscrit dans le paysage environnant et le transforme.....15
- (8) L'Autorité environnementale recommande : - de préciser la référence des extraits de la cartographie des niveaux sonores de Bruitparif reproduits dans le rapport d'évaluation environnementale ; - d'expliquer l'absence de toute caractérisation des niveaux sonores dans la carte correspondant à la période nocturne ; - de reprendre les informations fournies sur la base de ces données Bruitparif dans le rapport d'évaluation environnementale, afin de rendre compte de manière plus précise des niveaux sonores auxquels est exposé le secteur concerné par le projet de mise en compatibilité du

PLU, par référence aux seuils fixés par l'OMS dans ses lignes directrices relatives au bruit dans l'environnement.....16

(9) L'Autorité environnementale recommande , dans un souci de protection de la santé humaine : - de reprendre l'analyse de l'état initial de l'environnement sonore du site du projet sur la base d'une étude acoustique réalisée selon des modalités et dans des conditions plus représentatives ; - de réaliser une évaluation de l'ambiance sonore du site dans son état futur sur la base d'une modélisation plus rigoureuse en conséquence ; - de revoir également en conséquence les dispositions du PLU applicables au secteur du projet afin d'assurer des niveaux d'exposition au bruit des populations inférieurs aux seuils au-dessus desquels la santé est affectée selon l'OMS, et en tenant compte du bruit ressenti dans les logements fenêtres ouvertes et dans les espaces de vie extérieurs.17

(10) L'Autorité environnementale recommande : - d'actualiser les valeurs de référence de l'OMS en matière de qualité de l'air ; - d'expliquer les raisons pour lesquelles la qualité de l'air est qualifiée, sur le territoire communal, de dégradée à mauvaise, selon Airparif, sur près du tiers de l'année et indiquer les mesures mises en place à l'échelle communale, notamment dans le cadre du PLU, pour contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air ; - d'inscrire l'opération d'aménagement rendue possible par le projet de mise en compatibilité du PLU dans cet objectif d'amélioration de la qualité de l'air et de proposer en tant que de besoin des mesures d'évitement et de réduction supplémentaires des impacts potentiels de cette opération sur cet enjeu, visant également à protéger au mieux la santé et le confort des futurs habitants et usagers du site concerné.....18

(11) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter une analyse des pratiques et de la fonctionnalité des aménagements existants concernant les modes de déplacement alternatifs à l'automobile, ainsi que du potentiel de report modal à terme en faveur de ces modes, dans le cadre d'une stratégie favorisant leur développement ; - privilégier l'implantation au rez-de-chaussée des locaux de stationnement destinés aux vélos afin d'en améliorer l'accessibilité.....19

(12) L'Autorité environnementale recommande : - de clarifier la présentation de l'état initial de l'environnement sur l'enjeu lié à la protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine ; - d'évaluer les impacts potentiels du projet de mise en compatibilité du PLU, au regard notamment des composantes du projet dont il permet la réalisation, sur la qualité de la ressource en eau, et de définir en tant que de besoin les mesures de protection et de gestion nécessaires dans le champ de compétence du PLU, en complément des mesures à mettre en œuvre par le maître d'ouvrage de l'aménagement ; - de préciser les besoins en eau potable générés par la réalisation du projet permise par le projet de PLU et l'état de la ressource disponible pour y répondre, dans le contexte de la raréfaction de cette ressource liée au changement climatique.....20

(13) L'Autorité environnementale recommande : - de réaliser un bilan prévisionnel des émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées par le projet de mise en compatibilité du PLU, y compris en termes de stockage/déstockage carbone lié à l'urbanisation du secteur concerné ; - de rendre le projet de PLU plus ambitieux et plus prescriptif en matière de dispositions visant à atteindre les objectifs de sobriété et de performance énergétique des constructions qui pourront être autorisées, et e développement des énergies renouvelables.....21

(14) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer plus précisément et de manière quantifiée les effets du projet de PLU sur le phénomène d'îlots de chaleur urbains à l'échelle de l'ensemble des quartiers concernés, et d'étayer ainsi l'objectif annoncé d'un impact positif de la mise en compatibilité ou, à défaut, de renforcer les dispositions permettant de l'atteindre.....21