



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 la commune de Bussy-Saint-Georges (77)
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2023-092
du 04/10/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Bussy-Saint-Georges (Seine-et-Marne) dans le cadre de sa révision, ainsi que son rapport de présentation, daté de juin 2023, qui rend compte de son évaluation environnementale. Le projet est porté par la commune.

Cette révision du PLU vise notamment à accompagner le développement urbain de la commune. Le projet de PLU révisé comporte trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles encadrant la constructibilité sur les secteurs du Sycomore, de la Rucherie et de l'entrée de ville ouest de la commune. Une consommation d'environ 150 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers est projetée. Pourtant, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU transmis n'affiche aucun objectif de croissance démographique, et ne précise pas le nombre de logements à construire dans le cadre de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

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

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- la ressource en eau ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le paysage ;
- les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores ;
- les mobilités ;
- les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont :

- de revenir devant l'Autorité environnementale avec un dossier complété compte tenu de l'absence d'indications sur les objectifs du PLU et de l'importance de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers envisagée ;
- d'assurer la protection des cours d'eau, des mares et des zones humides avérées situées dans le secteur de la petite Jonchère et au niveau du moulin Russon, par leur identification dans le plan de zonage et de démontrer le caractère suffisant des dispositions réglementaires du PLU pour protéger le patrimoine naturel et garantir le maintien des continuités écologiques du territoire ;
- de préciser le site d'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage sur le secteur de la Rucherie et de justifier cette localisation, notamment par l'étude de solutions alternatives tenant compte de l'accès aux services et commerces de la commune et de la pollution atmosphérique et sonore ;
- de démontrer que les mesures envisagées pour justifier les dérogations aux distances d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers sont à même de limiter les pollutions sonores à des niveaux proches des valeurs définies par l'OMS pour caractériser leur effet délétère sur la santé, en prenant en compte les locaux exposés fenêtres ouvertes et les espaces de vie extérieurs.

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.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 5.

Il est rappelé à l'autorité compétente (le maire) que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, elle devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

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 document d'urbanisme.....	10
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.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	14
3.1. La consommation d'espaces et l'artificialisation des sols.....	14
3.2. La préservation de la ressource en eau.....	15
3.3. La protection des milieux naturels et de la biodiversité.....	17
3.4. La prise en compte du paysage.....	18
3.5. La lutte contre les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores.....	21
3.6. Les mobilités.....	22
3.7. Les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique.....	23
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	25
ANNEXES.....	26
Extraits du PCAET.....	27
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	28

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 pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Bussy-Saint-Georges (77) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté de juin 2023.

Le plan local d'urbanisme de Bussy-Saint-Georges 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 l'Autorité environnementale le 7 juillet 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 10 août 2023. Sa réponse du 19 septembre 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 4 octobre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Bussy-Saint-Georges à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Jean SOUVIRON, 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

EBC	Espace boisé classé
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
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
OIN	Opération d'intérêt national
OMS	Organisation mondiale de la santé
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PCAET	Plan climat air énergie territorial
Pgri	Plan de gestion des risques d'inondation
PLH	Programme local de l'habitat
PLM	Plan local des mobilités
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
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
Stecal	Secteur de taille et de capacité d'accueil limités
ZAC	Zone d'aménagement concerté
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

coles occupent un cinquième du territoire, en périphérie ouest, entre des zones urbanisées, et est, à la lisière du massif forestier (Figure 2). Plusieurs cours d'eau sont présents sur le territoire : les rus de Sainte-Geneviève, de la Gondoire, de la Brosse et de la Butte de Vaux.

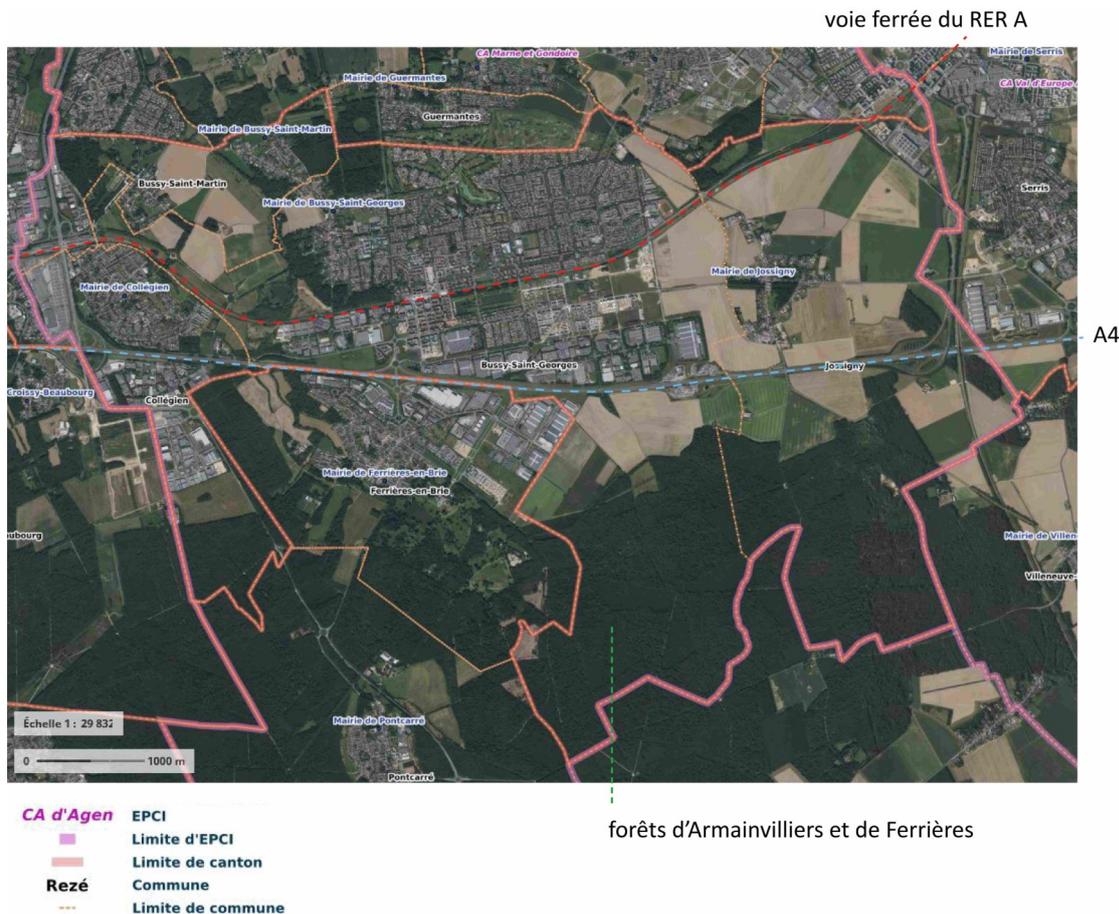


Figure 2: Vue aérienne de la commune et de son environnement immédiat avec la traversée d'ouest en est de l'autoroute A4 et du RER A et, au sud, les forêts d'Armainvilliers et de Ferrières. Source : Géoportail, annotations MRAe.

■ Le projet de PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Bussy-Saint-Georges actuellement en vigueur a été approuvé le 14 novembre 2012 et a fait l'objet de plusieurs évolutions (procédures de modification et de mises à jour). Sa révision a été prescrite par délibération du Conseil municipal du 30 septembre 2021.

Cette révision est fondée sur un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dont les nouvelles orientations ont été présentées et débattues au conseil municipal du 27 juin 2022 et se déclinent en trois axes (p. 5) :

- « Axe 1 : accompagner un développement qualitatif et diversifié ;
- Axe 2 : renforcer l'attractivité communale : poursuivre le déploiement d'une ville équilibrée et unifiée ;
- Axe 3 : affirmer la qualité du cadre de vie et porter l'ambition d'un développement urbain durable. »

Ces axes du PADD sont déclinés au sein des trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (Figure 3) et de l'OAP thématique « énergies renouvelables ».

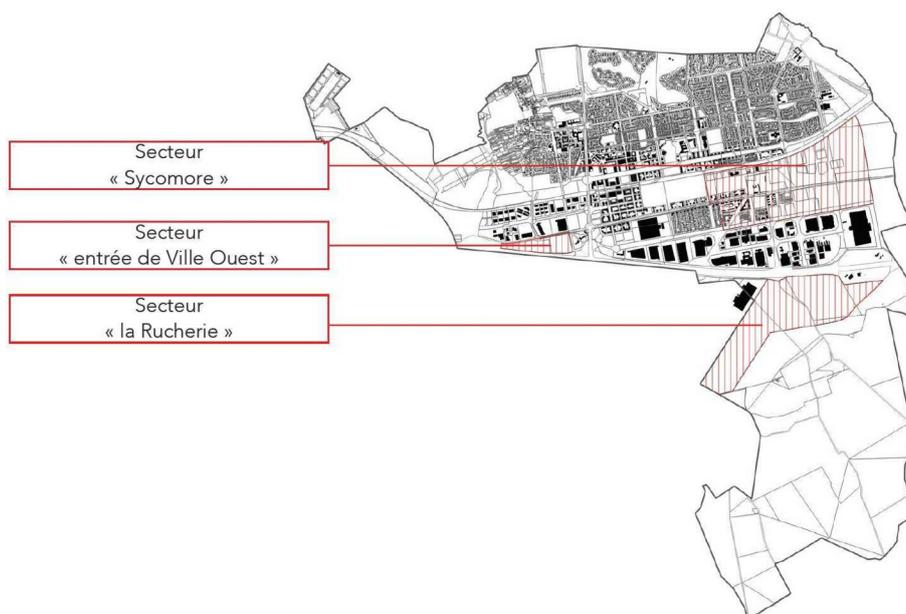


Figure 3: Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles. Source : OAP, p. 3.

Le secteur « Sycomore » correspond à la zone d'aménagement concerté (Zac) du Sycomore créée en 2008⁴ et s'inscrit dans une démarche EcoQuartier⁵. Le programme prévoit la construction de 4 500 logements, la création d'un parc urbain autour de la ferme du Génitoy et d'une nouvelle polarité commerciale. La partie ouest de ce secteur est déjà en cours d'urbanisation.



Figure 4: Le secteur du Sycomore, entre la zone d'activité au sud, le secteur résidentiel au nord et les exploitations agricoles à l'est. Source : OAP, p. 5.

Le secteur « entrée de ville Ouest », situé le long de l'autoroute A4, est dédié à l'accueil d'un « pôle ludique, high-tech et culturel ».

- 4 Le dossier de création de la Zac a été modifié et a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (cf. [avis délibéré n°Ae 2011-82](#)).
- 5 Un EcoQuartier est un projet d'aménagement urbain visant à intégrer les enjeux et les principes du développement durable (cf. [fiche descriptive de l'EcoQuartier du Sycomore](#)).

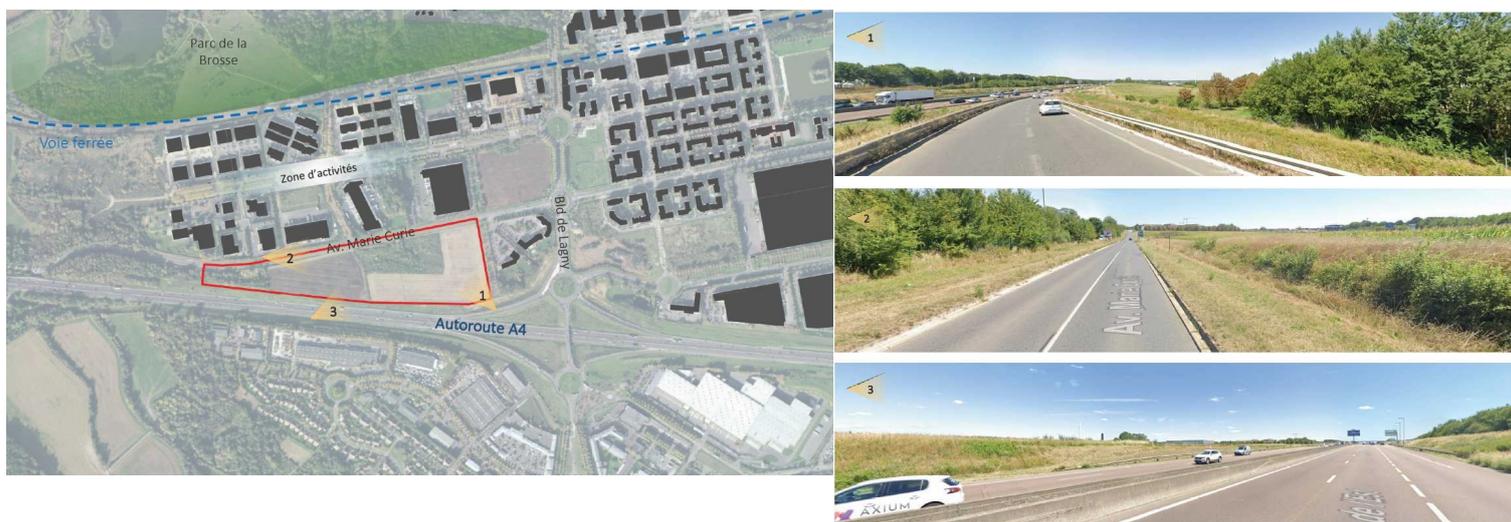


Figure 5: Le secteur « entrée de ville Ouest », entre l'autoroute A4 au sud et la zone d'activités au nord. Source : OAP, p. 9.

Le secteur « la Rucherie » est situé au sud de l'autoroute A4, en continuité des Zac existantes de Bel Air (à vocation d'habitat) et de Gustave Eiffel (à vocation industrielle et logistique). Ce secteur doit accueillir de nouvelles activités économiques, orientées vers le développement et l'innovation⁶, ainsi qu'une aire d'accueil des gens du voyage. L'Autorité environnementale note qu'aucune information n'est fournie concernant le site l'implantation de cette aire d'accueil.



Figure 6: Le secteur « la Rucherie », avec au sud la forêt de Ferrière et au nord, l'autoroute A4 puis la zone d'activité. Source : OAP, p. 13.

Le projet de PLU révisé découpe le territoire communal en zones urbaines (U) représentant 655,9 ha, en zone à urbaniser (AU) (149,9 ha), zone agricole (A) (105,3 ha) et zone naturelle (N) (622,2 ha) (RP, Pièce 1.1, justifications, p. 15).

Les principales évolutions apportées au plan de zonage ont conduit à :

- réduire la zone à urbaniser (AU) du site de la Croix-Blanche au profit de la zone agricole (A) ;
- réduire la zone UE (correspondant au secteur habité du golf) au profit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) Ne (correspondant aux jardins partagés du village et du cimetière) ;

⁶ Le projet de la Rucherie et du diffuseur dit du Sycomore sur l'A4 ont fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (cf. [avis délibéré n°2023-002 du 6 avril 2023](#)).

- réduire la zone à urbaniser (AU) située dans le prolongement de la ferme de la Jonchère au nord-est de la commune au profit des zones agricole (A) et naturelle (N) ;
- créer une zone agricole (A) sur la limite est de la commune et un secteur Ap (destiné à la création d'un espace paysager entre le domaine du Génitoy et celui de Jossigny).

Malgré ces évolutions, la révision du PLU prévoit la consommation d'environ 150 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, dont :

- 43 ha pour la finalisation de la Zac du Sycomore (zone 1AUa) ;
- 9,4 ha pour la création du « pôle ludique, high tech et culturel » en entrée de ville ouest (zone 1AUe) ;
- 77, 2 ha pour la création de la Zac de la Rucherie (zones 1AUXa et 1AUXb) ;
- 20,3 ha pour le développement projeté sur le secteur Croix-Blanche (zone 2AU).

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

Conformément à la délibération prescrivant la révision du PLU, la commune a mis à disposition du public le dossier de révision (sur le site internet de la ville, avec la parution d'articles dans le magazine communal et par la réalisation de panneaux d'exposition) et un registre de concertation destiné à recueillir les observations des habitants. Deux réunions publiques ont également eu lieu (le 23 mai 2022 sur la présentation du diagnostic territorial, le 16 mars 2023 sur la présentation des grands axes du PADD et de leur traduction réglementaire) ainsi que deux réunions ad hoc avec la commission urbanisme (le 12 janvier et le 9 mars 2023).

D'après le bilan de la concertation du 9 juin 2023 annexé au projet de PLU (pièce 6.3), la commune a réceptionné quatre contributions sur le registre et reçu l'avis de l'association environnementale Renard. Les observations formulées portent notamment sur la protection du patrimoine local, la protection du secteur pavillonnaire, la protection des espaces agricoles et des milieux naturels. D'après le dossier, « [ces] différentes contributions ont permis d'enrichir le projet de PLU et d'affirmer les orientations communales » (p. 15).

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- la ressource en eau ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le paysage ;
- les pollutions sonores et atmosphériques ;
- les mobilités ;
- les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique.

2. L'évaluation environnementale

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

Le rapport de présentation du projet de PLU de Bussy-Saint-Georges est constitué de cinq documents distincts exposant respectivement :

- les études de dérogation à la loi Barnier (pièce 1.1.1) ;
- les justifications (pièce 1.1) ;
- le diagnostic territorial (pièce 1.2) ;

- l'état initial de l'environnement (pièce 1.3) ;
- et l'évaluation environnementale (pièce 1.4).

Le résumé non technique est présenté dans la pièce 1.4 (RP – Évaluation environnementale, p. 4 à 11). Il comporte essentiellement des tableaux, mais aucune illustration ou carte permettant de visualiser les principaux enjeux du territoire. La partie relative à la justification des choix n'a fait l'objet d'aucune synthèse. En ce sens, il ne permet pas un accès pédagogique à l'ensemble du dossier. L'Autorité environnementale considère que le résumé non technique devrait être complété par l'ajout de cartes de synthèse et de zooms permettant d'identifier les enjeux majeurs du territoire ainsi que les principaux secteurs de développement et constituer un fascicule séparé.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- **présenter le résumé non technique comme un document séparé des autres pièces du dossier afin d'en faciliter la consultation par le public ;**
- **compléter le résumé non technique par l'ajout de documents cartographiques et d'illustrations permettant d'identifier les enjeux majeurs du territoire.**

L'analyse de l'état initial de l'environnement (pièce 1.3) reprend les thématiques pertinentes pour l'évaluation environnementale, identifie pour chacune d'elles les principaux enjeux du territoire et les caractérise selon leur sensibilité environnementale (« très », « moyennement » ou « peu » sensible). D'après le dossier, le territoire communal est particulièrement concerné pour les thématiques suivantes : le paysage, les espaces naturels et la trame verte et bleue, les consommations énergétiques et l'exposition aux risques naturels (pièce 1.4, RP – Évaluation environnementale, p. 20). Toutefois, la description de l'état initial de l'environnement est inégale (cf. partie 3 du présent avis).

De plus, l'Autorité environnementale observe que le scénario de référence (ou scénario tendanciel) n'est pas décrit. En effet, les perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence du projet de révision du PLU ne sont pas explicitement présentées et ne font pas l'objet d'une partie spécifique. Il n'est dès lors pas possible d'apprécier correctement les incidences de la révision du PLU, ce qui est nécessaire à la complète information du public.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement en y intégrant un scénario environnemental de référence et les perspectives de son évolution.

L'analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine du projet de révision du PLU est présentée dans la pièce 1.4 (p.21 à 73). Elle détaille successivement les incidences induites par le contenu des différents documents (PADD, OAP, règlement écrit et graphique) en les caractérisant (de « très positive » à « très négative »). Les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement proposées sont classées par thématique environnementale. Faute de scénario de référence, ces appréciations ne peuvent être justifiées.

Les incidences indirectes du projet de PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches ont été évaluées : la zone spéciale de conservation « Bois de Vaires-sur-Marne » situé à 3,5 km au nord-ouest, la zone de protection spéciale « Boucles de la Marne » situées à environ 5,5 km au nord-est et la zone de protection spéciale « Sites de Seine-Saint-Denis » situés à 7,5 km à l'est de la commune (pièce 1.4, RP – Évaluation environnementale, p. 65). Le dossier conclut à l'absence d'incidences sur ces sites. L'Autorité environnementale n'a pas d'observation à formuler sur cette appréciation.

Le dispositif de suivi proposé (pièce 1.4, RP – Évaluation environnementale, p. 98) fournit une liste d'indicateurs de suivi ; un est doté d'une valeur cible, deux d'une valeur initiale ; la fréquence et les modalités de publication du suivi, voire parfois le service qui en est chargé sont renseignées mais aucune mesure corrective n'est prévue pour plusieurs d'entre eux, en cas de non atteinte des objectifs ou d'identification d'un éventuel écart pouvant être à l'origine d'impacts négatifs non anticipés sur l'environnement. Le dispositif de suivi, en l'état, n'est pas opérationnel.

(3) L'Autorité environnementale recommande de mettre en place un suivi effectif des effets de la révision du PLU.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine 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 la manière dont ces enjeux et dispositions sont pris en compte dans le PLU, pour garantir la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal qu'il recouvre.

L'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur (pièce 1.4, RP – Évaluation environnementale, p. 75 à 97) liste les documents avec lesquels le projet de PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013 ;
- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Marne et Gondoire approuvé le 7 décembre 2020 ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie approuvé le 6 avril 2022 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Yerres approuvé le 23 mai 2011 ;
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire, approuvé le 15 mars 2021 ;
- le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire⁷.

L'Autorité environnementale constate que l'analyse de la compatibilité du PLU avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie n'est pas étudiée. Par ailleurs, elle note que la présentation de certains plans et programmes est développée dans le diagnostic territorial (pièce 1.1, RP – Diagnostic p. 7-12), d'autres dans l'évaluation environnementale (p. 9-11) et d'autres enfin dans l'état initial de l'environnement (pièce 1.4, RP – état initial environnement, p. 27-29 et p. 43-50). En fait, le document se contente de reprendre le libellé de certains objectifs de ces documents et à affirmer sans le justifier que le projet de révision est compatible. De manière générale, l'absence de mise en perspective des différents plans et programmes au regard de la situation locale rend peu lisibles l'affirmation selon laquelle le PLU serait compatible avec ces documents ou les prendrait en compte correctement (cf. partie 3 du présent avis).

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- regrouper et actualiser la présentation des différents documents de rang supérieur, en déclinant leurs objectifs sur le territoire communal ;
- décrire précisément la compatibilité du PLU avec ces documents.

⁷ Le second programme local de l'habitat (PLH) a été engagé par délibération du 26 septembre 2016 et arrêté par délibération du 26 mai 2019 par le conseil de la communauté d'agglomération Marne et Gondoire. Il a été soumis à l'avis du CRHH du 12 décembre 2019. Celui-ci a émis un avis favorable, assorti d'une réserve (localisation de deux aires d'accueil pour l'accueil des gens du voyage), ainsi que trois recommandations (constitution d'un observatoire foncier et d'un dispositif de prévention pour les copropriétés fragiles et garantir le besoin de logements de petites typologies). En date du 7 décembre 2020, la communauté d'agglomération Marne et Gondoire a délibéré pour adopter le PLH. Bien qu'adopté, il n'a pas été rendu exécutoire.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale n'a pas pu identifier dans le projet de plan local d'urbanisme la déclinaison de certaines dispositions du PCAET couvrant la commune et élaboré par la communauté d'agglomération Marne et Gondoire dont des extraits sont rappelés en annexe.

De plus, lorsque certaines dispositions du PCAET trouvent une traduction dans le projet de PLU de la commune, les objectifs et mesures qui y sont définis sont généralement peu détaillés, n'apportant pas une démonstration de la compatibilité avec ce document de planification territoriale. Par exemple, le projet de PLU est présenté comme « compatible » avec les actions « exploiter les ressources en chaleur fatale », « identifier les potentiels en géothermie du territoire et intégrer cette ressource dans les grands projets d'aménagements », et « développer l'utilisation de la biomasse et la méthanisation en valorisant toutes les ressources disponibles sur le territoire » (pièce 1.4, p. 94-95). Cependant, la justification fait principalement référence aux panneaux solaires photovoltaïques et à un objectif général et imprécis du PADD, ce qui ne saurait en soi démontrer la compatibilité (« OBJECTIF 3.2 : Amplifier les conditions d'un développement urbain durable et accompagner l'adaptation de la ville aux enjeux environnementaux et climatiques »).

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par un exposé détaillé précisant comment le projet de PLU respecte les orientations et les objectifs définis par le PCAET couvrant le territoire présentés en annexe du présent avis.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le rapport de présentation comporte un document (pièce 1.1, RP - Justification) qui justifie les choix effectués lors de l'élaboration du PLU, au regard des documents supra-communaux et leurs objectifs, ainsi que les choix en matière de consommation d'espace, de délimitation des différentes zones, d'élaboration du règlement et des OAP. Les choix stratégiques du projet de PLU sont peu justifiés. Le dossier précise que « le développement de Bussy-Saint-Georges s'appuie essentiellement sur la réalisation et finalisation des ZAC économiques et de l'OIN du Sycomore » (pièce 1.1, RP - Justification, p.14).

Si les auteurs du dossier évoquent la volonté « d'accompagner le développement urbain déjà programmé et d'intégrer les défis sociétaux et structurels auxquels Bussy-Saint-Georges est exposée » (pièce 1.1, RP - Justification, p.8), les perspectives de développement du PLU ne se rapportent ni à un objectif démographique quantifié, ni à un objectif de création de logements à un horizon donné se fondant sur une analyse du besoin documentée.

Les motifs avancés pour justifier les options retenues par la commune pour établir le PADD ne permettent pas d'appréhender en quoi ces options constituent un choix argumenté du projet d'aménagement communal, après prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires. Le dossier, qui décrit plus qu'il n'explique les choix retenus pour définir le contenu de chaque pièce du PLU (OAP, règlement écrit et graphique), ne met pas en perspective les enjeux de développement de la commune au regard des enjeux environnementaux (pièce 1.1, RP - Justification, p.17 à 54). L'Autorité environnementale rappelle qu'au titre de l'évaluation environnementale il est attendu une présentation des solutions de substitution raisonnables relatives aux orientations et choix retenus par la commune (c'est-à-dire les autres scénarios envisageables dans le cadre du PLU)⁸ pour répondre à l'objectif poursuivi et la justification des choix intervenus au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

(6) L'Autorité environnementale recommande de présenter les solutions de substitution raisonnables aux choix retenus par le projet de PLU et de justifier ces choix à partir d'une comparaison de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.

Sur le secteur de la Rucherie, l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage est programmée. Comme évoqué précédemment, aucune information ne permet de situer cette aire d'accueil qui, par ailleurs, se trouve

⁸ Tel qu'exigé par l'article R. 104-18 (4^o) du code de l'urbanisme.

dans une OAP destinée au développement d'activités économiques, sans aménité urbaine, éloignée des commerces et services de la commune. Le dossier n'apporte aucune justification quant au choix de l'implantation de cette aire d'accueil au sein de cette OAP et ne présente pas d'étude de solutions alternatives.

(7) L'Autorité environnementale recommande de préciser le site d'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage sur le secteur de la Rucherie et justifier cette localisation, notamment par l'étude de solutions alternatives tenant compte de l'accès aux services et commerces de la commune.

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

3.1. La consommation d'espaces et l'artificialisation des sols

Le dossier (pièce 1.1, RP – Justification, p.12) indique qu'entre 2011 et 2021, la commune a consommé 112 ha d'espaces naturels et agricoles, permettant la réalisation de projets d'aménagement identifiés (la Zac Léonard de Vinci et la Zac du Sycomore). Le diagnostic territorial (pièce 1.2, RP – Diagnostic, p.71) mentionne une consommation à hauteur de 47,38 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2012 et 2022 et omet de mentionner la consommation très importante de l'année 2011 (d'après l'Observatoire national de l'artificialisation, une consommation de 76 ha). Il convient de mettre en cohérence les différentes pièces du PLU et de détailler précisément la consommation passée sur la période 2011-2021.

(8) L'Autorité environnementale recommande de mettre en cohérence l'ensemble des pièces du PLU et préciser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des dix dernières années.

Dans le cadre du projet de révision, une consommation de 150 ha est prévue. D'après le dossier, « *cette projection de consommation d'espace s'inscrit dans les ambitions du SCoT Marne et Gondoire. Elle s'apprécie à l'échelle de l'agglomération et résulte de la finalisation d'OIN, exclues des calculs de réduction par deux de la consommation foncière conformément au respect de la loi Climat et Résilience* » (pièce 1.1, RP – Justification, p.15).

L'Autorité environnementale rappelle que l'article 3 de la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux (accessible à [ce lien](#)) apporte quelques précisions concernant l'objectif d'absence d'artificialisation nette (Zan). En particulier, les projets d'ampleur nationale ou européenne présentant un intérêt général majeur font l'objet d'un décompte particulier⁹. Toutefois, pour l'Autorité environnementale, la consommation foncière prévue est en tout état de cause très élevée et nécessite d'être mise en perspective avec la consommation passée, ainsi que justifiée au regard des besoins¹⁰. Dans cette perspective, l'absence de présentation par le dossier d'hypothèses démographiques et de besoins associés, cette consommation n'est pas explicable.

S'agissant de l'analyse du potentiel de densification, une cartographie présente le potentiel retenu et le potentiel non retenu, sans préciser les surfaces concernées (pièce 1.2, RP – Diagnostic, p.72). Le dossier identifie quatre secteurs stratégiques du centre-ville (secteurs Rcade Croix-Saint-Georges et Boulevard Lagny) pour réaliser des opérations de mutation urbaine ou densification (pièce 1.1, RP – Justification, p.14). Conformément aux dispositions du SCoT, les secteurs stratégiques doivent faire « *l'objet d'une OAP avec des principes de mixité fonctionnelle et sociale et favoriser la compacité du bâti* ». Le PLU doit également « *démontrer que ces projets*

⁹ Pour ces projets, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031 est prise en compte dans le cadre d'un forfait national fixé à hauteur de 12 500 hectares pour l'ensemble du territoire, dont 10 000 hectares sont mutualisés entre les régions couvertes par un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sradet). Un arrêté ministériel à venir doit préciser cette répartition.

¹⁰ Cf sur ce point l'annulation du PLUi de Toulouse pour consommation excessive et non justifiée d'espaces naturel et agricole (2019, voir notamment l'arrêt de la cour d'appel administrative de Bordeaux accessible à [ce lien](#)).

d'urbanisation ne vont pas à l'encontre des densités moyennes communales pour la production neuve de logements, fixées par le SCoT », soit 85 logements par hectare pour la commune de Bussy-Saint-Georges¹¹.

Pour l'Autorité environnementale, le PLU de Bussy-Saint-Georges doit favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, en mobilisant tous les outils réglementaires pour contribuer aux enjeux de sobriété foncière et limiter l'artificialisation des sols. Elle considère que toute sous-optimisation du potentiel de densification est susceptible de produire de l'étalement urbain.

De plus, une analyse du potentiel que représente la mobilisation du parc de logements vacants et l'intervention sur des sites mutables aurait pu limiter l'étalement urbain induit par ce projet de PLU et ainsi préserver des terres agricoles et naturels. Or, le rapport de présentation se limite à indiquer que « *les logements vacants représentent 455 habitations, soit 4% du parc en 2018, signe d'un marché tendu* » (pièce 1.2, p. 37).

(9) L'Autorité environnementale recommande :

- d'insérer une carte au sein du rapport de présentation permettant de localiser les sites mutables au sein du tissu urbain ;
- de démontrer que le PLU s'inscrit dans les objectifs de densité fixés par le SCoT Marne et Gondoire ;
- d'évaluer le potentiel de mobilisation des logements ou locaux vacants sur le territoire communal pour limiter l'étalement urbain, tout en répondant pour tout ou partie des besoins de création de bâtiments identifiés ;
- de justifier la consommation d'espaces prévue au regard des besoins et l'absence d'alternative permettant d'y répondre, dans le respect de l'objectif national de sobriété foncière ;
- de revenir devant l'Autorité environnementale avec un dossier complété compte tenu de l'absence d'indications sur les objectifs du PLU et de l'importance de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers envisagée.

3.2. La préservation de la ressource en eau

La commune est alimentée par l'usine de traitement d'Annet-sur-Marne (pour la ville nouvelle et le vieux bourg) et de l'aqueduc de la Dhuys (pour la ville nouvelle). Le projet de PLU révisé prévoit la construction de nombreux logements, la création d'une aire de gens du voyage et l'implantation de nouvelles activités sur son territoire. Toutefois, le dossier n'apporte pas de précision quant à la quantification des besoins et à la disponibilité de la ressource en eau, par rapport aux effets cumulés de l'urbanisation permise par la révision du PLU. La question de la ressource disponible en eau potable, dans un contexte de changement climatique et d'aggravation des sécheresses, n'est pas abordée.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter le dossier par une description des besoins actuels et futurs en eau potable sur la commune ;
- analyser les incidences potentielles du projet de révision sur la ressource en eau potable, afin de démontrer l'adéquation entre les besoins en eau et les ressources disponibles, dans un contexte de changement climatique et en tenant compte de l'effet cumulé induit par les projets.

11 Cf. les prescriptions « densité moyenne communale » et « intensification de l'urbanisation », Document d'orientations et d'objectifs (DOO), Orientation 1, objectif 2.

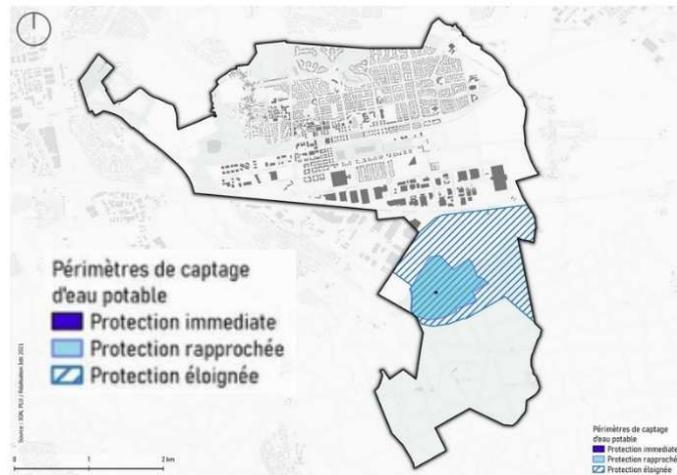


Figure 7: Localisation des périmètres de captage d'eau potable (État initial de l'environnement p.14)

Situé au sein des forêts d'Armainvilliers et de Ferrières, le captage « Bussy-Saint-Georges 1 » et ses périmètres de protection concernent la commune (Figure 7). Le dossier identifie la préservation de la ressource en eau potable comme un enjeu fort sur le secteur de la Rucherie, couvert par une OAP et situé au règlement graphique en zone à urbaniser 1AUXa (secteur longeant l'autoroute A4) et 1AUXb (secteur en proximité du château de Ferrières).

S'agissant des incidences de l'OAP la Rucherie, le dossier précise que « l'urbanisation du secteur fait augmenter la part de sols imperméabilisés, limitant la capacité de recharge de la nappe souterraine. En revanche, l'impact sur la qualité de l'eau est considéré comme nul ». Pour l'Autorité environnementale, cette affirmation n'est pas suffisamment étayée et semble en contradiction avec les caractéristiques géologiques du territoire. Le dossier indique que « la géologie communale présente deux aspects très différents, un plateau avec un substrat globalement homogène et peu concerné par les contraintes géotechniques et des vallées présentant des substrats variés qui présentent des contraintes géotechniques plus ou moins fortes. Cette géologie fragilise également la ressource en eau car les risques de pollution des nappes sont importants » (pièce 1.3, RP – État initial de l'environnement, p.6).

Comme évoqué précédemment, le projet de la Zac de la Rucherie et du diffuseur du Sycomore a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale le 6 avril 2023. Plusieurs recommandations ont été formulées, notamment sur l'impact potentiel du projet sur le captage, en particulier les risques liés à l'infiltration des eaux. L'Autorité environnementale recommandait ainsi de compléter le dossier par une expertise hydrogéologique récente comportant des mesures et des données fiables sur les niveaux de la nappe des calcaires de Brie en hautes et basses eaux et prenant en compte le changement climatique.

Les suites données à cette recommandation ne sont pas évoquées dans le dossier relatif au projet de révision du PLUs. L'analyse de l'état initial de l'environnement, en particulier l'état et la vulnérabilité des eaux souterraines (la nappe des calcaires de Brie) n'est pas détaillée. Dans le cadre du document d'urbanisme, les principales mesures identifiées dans l'OAP pour préserver la ressource en eau et sa qualité sont fondées sur la gestion des eaux pluviales (noues à ciel ouvert, bassins hydrauliques paysagers). Au regard des dispositions du règlement en zone 1AUX concernant le traitement des espaces libres et l'emprise au sol des constructions¹², ces

12 Le règlement fixe un pourcentage d'au moins 15 % de la superficie du terrain en espaces perméables végétalisés. En secteur 1AUXa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la surface du terrain. En secteur 1AUXb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

mesures, peu détaillées, apparaissent insuffisantes pour garantir que l'aménagement du secteur la Rucherie aura une incidence faible sur la ressource en eau.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'analyse de l'état initial par une présentation de l'état et de la vulnérabilité des eaux souterraines, notamment celles de la nappe des calcaires de Brie ;
- définir des mesures adaptées dans le cadre du PLU, permettant d'éviter et réduire les incidences de l'aménagement du secteur de la Rucherie sur la ressource en eau et de démontrer leur caractère suffisant.

3.3. La protection des milieux naturels et de la biodiversité

Le dossier présente succinctement les éléments de la trame verte et bleue du territoire (pièce 1.3, RP – État initial de l'environnement, p.17 à 38). Si le PADD affiche l'ambition de « *préserver les grands marqueurs de la trame verte et bleue communale et renforcer la présence de la nature en ville* » (Axe 3, objectif 1), le PLU décline partiellement les éléments identifiés par le SCoT.

La carte n°4 « *préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire* » du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT est reportée dans le rapport de présentation. La commune abrite plusieurs réservoirs de biodiversité et espaces relais à préserver. Des corridors écologiques fonctionnels à préserver et restaurer y sont identifiés, mais sans qu'ils soient précisément localisés au sein du territoire communal. Le rapport de présentation reste descriptif et ne comporte pas d'analyse de la fonctionnalité écologique de ces espaces.

Pour l'Autorité environnementale, il convient de mettre en évidence les caractéristiques du territoire à préserver pour que la trame verte et bleue conserve ses fonctionnalités actuelles et les obstacles que le PLU pourrait contribuer à lever en vue de son renforcement. À ce titre, dans la mesure où les fonctionnalités écologiques des corridors dépassent les limites communales, il serait opportun de rechercher l'articulation des mesures du PLU avec celles portées par les territoires voisins.

(12) L'Autorité environnementale recommande de compléter la description de l'état initial de l'environnement par une analyse des fonctionnalités écologiques liées à la trame verte et bleue adaptée aux enjeux identifiés et aux échelles pertinentes.

La commune de Bussy-Saint-Georges abrite une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type II¹³, les forêts d'Armainvilliers et de Ferrières. Ce réservoir de biodiversité est classé en zone N du PLU et protégé au titre des espaces boisés classés (EBC). Le parc du château de Guermantes est également classé en EBC. Les vallées de la Brosse et de la Gondoire sont classées en zone N et font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en tant qu'espaces naturels protégés.

Toutefois, l'Autorité environnementale relève que les cours d'eau, les mares, ainsi que les deux zones humides avérées (situées dans le secteur de la petite Jonchère et au niveau du moulin Russon) ne sont pas représentés dans le plan de zonage. Pour l'Autorité environnementale, les dispositions réglementaires proposées dans le cadre de la révision du PLU ne garantissent pas la prise en compte des enjeux de préservation des continuités écologiques et de leurs fonctionnalités. À ce titre, il convient de rappeler que le SCoT mentionne plusieurs prescriptions en vue de renforcer le fonctionnement des continuités écologiques¹⁴.

S'agissant du renforcement de la nature en ville, le PADD a pour objectif de valoriser la diversité de la trame verte urbaine et de développer les espaces verts dans le cadre de projets d'aménagement. Ces objectifs sont partiellement traduits dans les règlements écrit et graphique. Dans l'espace urbain, des prescriptions réglemen-

13 Les Znieff de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours (<https://inpn.mnhn.fr/programme/inventaire-znieff/presentation>).

14 cf. Les prescriptions de l'objectif 7 « *préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire* » et de l'objectif 8 « *s'appuyer sur la trame verte et bleue pour renforcer la fonctionnalité des espaces urbains* » (p.25 à 37 du DOO).

taires visent la végétalisation en pleine terre des espaces non bâtis. En outre, le projet de PLU crée une zone UP correspondant au parc urbain au sein de la Zac du Sycomore. Quelques parcs paysagers urbains sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le dossier fait mention d'un « *réseau de promenades plantées interdites à la circulation automobile, formant une véritable trame verte plantée* » (pièce 1.1, RP – Diagnostic p. 19).

Pour autant, l'Autorité environnementale observe qu'aucun alignement d'arbres ou arbre remarquable n'est protégé. De manière générale, elle note que le projet de PLU ne comporte pas d'OAP dédiée à la trame verte et bleue, qui pourrait traduire plus finement l'objectif du PADD de « *préserver les grands marqueurs de la trame verte et bleue communale et renforcer la présence de la nature en ville* ».

(13) L'Autorité environnementale recommande :

- **d'assurer la protection des cours d'eau, des mares et des zones humides avérées situées dans le secteur de la petite Jonchère et au niveau du moulin Russon, par leur identification dans le plan de zonage ;**
- **de démontrer le caractère suffisant des dispositions réglementaires du PLU pour protéger le patrimoine naturel et garantir le maintien des continuités écologiques du territoire.**

3.4. La prise en compte du paysage

La commune de Bussy-Saint-Georges s'inscrit dans des paysages boisés, agricoles et dans des espaces bâtis historiques (notamment le domaine du Génitoy). D'après le dossier, le paysage constitue un enjeu fort pour le projet de PLU.

Toutefois les éléments contenus dans le rapport de présentation sur l'état initial du paysage et du patrimoine sont insuffisamment décrits. Une carte recensant l'ensemble des protections patrimoniales et paysagères est présentée, sans aucune explication (pièce 1.1, RP – Diagnostic p. 25). La légende inverse d'ailleurs les sites classés (les Vallées des rus de la Brosse et de la Gondoire) et les sites inscrits¹⁵ (le Château de Ferrières, son parc, la faisanderie, la ferme du parc et l'allée plantée dite du Génitoy et la Vallée de la Gondoire).

L'Autorité environnementale estime que l'analyse de l'état initial ne rend pas suffisamment compte des enjeux paysagers (par exemple, les cônes de vue à préserver, les franges agricoles et forestières à aménager), en particulier pour les secteurs de développement (OAP Sycomore, OAP Entrée de ville ouest, OAP la Rucherie et le secteur de la Croix-Blanche).

(14) L'Autorité environnementale recommande de rendre plus lisible l'état initial en procédant notamment à une hiérarchisation et une territorialisation des enjeux paysagers.

Concernant les trois OAP, l'Autorité environnementale observe qu'en l'état elles n'apportent pas les garanties suffisantes à l'encadrement des interventions susceptibles d'affecter le paysage, en termes notamment d'implantation du bâti et des surfaces plantées.

15 La pièce 5.3d en annexe du PLU (plan des sites inscrits et classés) comporte la même erreur.



Figure 8: OAP du Sycomore. Source : RP, pièce 3 - OAP, p. 6.

S'agissant de l'OAP du Sycomore (Figure 8), qui prévoit la construction de 4 500 logements, la création d'un parc urbain autour de la ferme du Génitoy et d'une nouvelle polarité commerciale, le traitement paysager de la lisière est primordial. L'emprise est située dans le périmètre de protection du domaine de Génitoy et le château de Jossigny, classés au titre des monuments historiques. Il est également concerné par les enjeux liés à la limite d'urbanisation de la commune, située à l'est, et l'espace de transition ouvrant notamment vers la plaine agricole et le domaine du château de Jossigny. L'OAP identifie cet enjeu, mais n'apporte aucune précision sur le traitement qualitatif de cette lisière (par exemple, l'épaisseur végétale). L'Autorité environnementale note que la percée visuelle entre le domaine de Génitoy et le château de Jossigny sont classés en zone Np. Toutefois, ce secteur ne fait pas l'objet de prescription particulière concernant les règles d'emprise au sol, ce qui ne garantit pas la préservation de ce cône de vue.

Pour ce qui concerne le secteur en entrée de ville ouest (Figure 9), dédié à l'accueil d'un « *pôle ludique, high-tech et culturel* », le plan de zonage (pièce 4.2.2) fixe un périmètre sans règle de hauteurs. D'après le règlement (article 5.13 des dispositions générales), ce périmètre doit permettre d'accueillir des constructions structurantes pour qualifier l'entrée de ville. L'OAP sectorielle inscrit un principe d'épannelage des hauteurs. Les dispositions réglementaires couvrant ce secteur (1AUe) fixent une hauteur maximale de 20 m pour les constructions et 25 m pour celles à destination d'hôtel. Aucune analyse des incidences sur le paysage n'est présentée.

S'agissant de l'OAP la Rucherie (Figure 12), elle doit accueillir de nouvelles activités économiques, orientées vers le développement et l'innovation¹⁶, ainsi qu'une aire d'accueil des gens du voyage. Le site est localisé en entrée de ville au sud de l'autoroute A4 et en lisière avec la forêt de Ferrières. L'insertion paysagère du site serait, d'après la collectivité, assurée par la réalisation d'une « forêt linéaire » plantée le long de l'A4 et par le maintien d'un « espace naturel, agricole et de loisirs » avec la forêt. L'Autorité environnementale observe que la « forêt linéaire » n'est pas représentée sur le schéma de l'OAP. Par ailleurs, elle constate que l'espace paysager entre la Zac de la Rucherie et la forêt de Ferrières fait l'objet d'un zonage spécifique (NI), mais que le volume et l'emprise au sol des constructions ne sont pas réglementés, pouvant ainsi impacter la qualité paysagère de ce secteur.

(15) L'Autorité environnementale recommande de garantir la préservation des qualités paysagères des secteurs concernés par les OAP, en présentant des mesures adaptées aux enjeux, notamment ceux concernant la lisière de la forêt de Ferrières et les perspectives entre le domaine de Génitoy et le château de Jossigny.

3.5. La lutte contre les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores

La commune est située dans la zone sensible pour la qualité de l'air définie par le plan de protection de l'atmosphère (PPA) d'Île-de-France. Un plan d'amélioration de la qualité de l'air est à ce titre intégré dans le PCAET de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire.

L'analyse locale de la qualité de l'air est très succincte (pièce 1.3, RP – État initial de l'environnement, p.65-66). D'après le dossier, la qualité de l'air sur la commune est globalement bonne à l'exception de certains secteurs proches de l'autoroute A4. Les concentrations en dioxyde d'azote et de particules PM₁₀ sont supérieures aux recommandations de l'organisation mondiale de la santé (OMS)¹⁷.

L'évaluation environnementale rappelle que dans ce territoire, les nuisances sonores sont principalement générées par la circulation sur les axes routiers et ferroviaires. L'autoroute A4 est classée par arrêté préfectoral en catégorie 1 et la voie ferrée du RER A en catégorie 3 du classement sonore des infrastructures de transport terrestre¹⁸. Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés à proximité de ces axes de circulation, et donc directement affectés par les pollutions atmosphériques et sonores associées (pièce 1.3, RP – État initial de l'environnement, p.62-63).

L'Autorité environnementale relève également qu'une étude dite « loi Barnier » au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme est jointe au dossier (pièce 1.1.1). Cette dernière vise à justifier les dérogations apportées aux distances d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers, notamment :

- pour le secteur en entrée de ville :
 - le long de l'autoroute A4 : la dérogation permet de passer d'une distance d'inconstructibilité de 100 m à 60 m à partir de l'axe central de la voie, avec l'aménagement d'un « tampon végétal » (p. 11) ;
 - la RD 406 (avenue Marie Curie) : la dérogation permet de passer d'une distance d'inconstructibilité de 75 m à une implantation discontinue des bâtiments avec un retrait minimum de 3 m ;
- pour la Zac du Sycomore :
 - la RD 406 (avenue Marie Curie) : la dérogation permet de passer d'une distance d'inconstructibilité de 75 m à une distance comprise en 10 et 20 m ;
- pour la Zac de la Rucherie :

16 Le projet de la Rucherie et du diffuseur dit du Sycomore sur l'A4 ont fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (cf. [avis délibéré n°2023-002 du 6 avril 2023](#)).

17 seuil de l'OMS fixé à 10 microgrammes/m³ pour le dioxyde d'azote et 15 microgrammes/m³ pour les particules PM10.

18 Les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

- le long de l'autoroute A4 : la dérogation permet de passer d'une distance de construction de 100 m à 80 m ;

D'après le dossier, plusieurs mesures sont susceptibles d'améliorer directement ou indirectement la qualité de l'ambiance sonore et la qualité de l'air : mise en place de liaisons destinées aux modes actifs, aménagement d'écran végétal, adaptation des formes urbaines, etc. Cependant, leur efficacité n'est nullement évaluée, et donc encore moins démontrée.

L'Autorité environnementale souligne également la nécessité de réaliser une analyse détaillée du choix de la localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage, en particulier sa distance vis-à-vis des infrastructures de transport, et ce afin de prendre en compte les effets sanitaires liés aux pollutions sonores et atmosphériques.

L'Autorité environnementale rappelle que la pollution sonore constitue un enjeu de santé publique dont l'OMS a rappelé l'acuité en publiant des valeurs cibles en 2018 qui doivent dès lors constituer la référence et au-delà desquelles des effets de santé sont documentés. La révision du PLU devrait être l'occasion de ramener l'exposition des habitants à des niveaux de bruit plus proches des valeurs plafonds de l'OMS qui sont de 53 dB (A) pour le bruit routier (54 dB(A) pour le bruit ferroviaire) en période diurne et 45 dB(A) en période nocturne (44 dB(A) pour le bruit ferroviaire).

En l'absence de données concernant le territoire de la commune sur le site de Bruitparif, et parce que des infrastructures de transport très fréquentées traversent la commune, il importe que le rapport de présentation du PLU documente les niveaux de bruit et expose la méthode retenue pour les déterminer au moins dans les secteurs appelés à évoluer.

(16) L'Autorité environnementale recommande de :

- **caractériser les concentrations de polluants à l'échelle de la commune, à l'état présent et à l'état futur, en tenant compte des aménagements projetés et en s'appuyant sur des éléments factuels relatifs au report modal envisagé et aux maillages de liaisons douces à développer ;**
- **documenter de manière rigoureuse l'état initial sonore sur la commune au moins dans les secteurs appelés à évoluer ;**
- **intégrer ensuite à la révision du PLU des mesures permettant de réduire les nuisances sonores à des niveaux plus proches des valeurs seuils de l'OMS ;**
- **démontrer que les mesures envisagées pour justifier les dérogations aux distances d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers sont à même de limiter les pollutions sonores à des niveaux proches des valeurs définies par l'OMS pour caractériser leur effet délétère sur la santé , en prenant en compte les locaux exposés fenêtres ouvertes et les espaces de vie extérieurs.**

3.6. Les mobilités

Bien que le PADD fixe l'objectif de « *faciliter les mobilités intra-communales* » (Axe 2, objectif 3) en développant les mobilités actives et en optimisant l'offre de stationnement automobile, l'Autorité environnementale note que le dossier ne traite pas suffisamment l'enjeu des mobilités (pièce 1.1, RP – Diagnostic p. 63 à 68). Le plan local des mobilités (PLM) de Marne-la-Vallée n'est pas évoqué et les actions définies par le PCAET de Marne et Gondoire sur ce thème (« *Réduire les obligations de se déplacer* », « *Renforcer l'attractivité des transports en commun* », « *mettre en œuvre le schéma directeur des liaisons douces* », etc.) ne trouvent pas de traduction dans le projet de PLU .

S'agissant des mobilités actives, le dossier évoque « *une offre en infrastructures cyclables encore insuffisante* » et « *des temps de parcours piétonniers relativement élevés* » (pièce 1.1, RP – Diagnostic p. 68). Les coupures urbaines, telles que l'emprise RER, et les vocations exclusives de certains secteurs (zones d'activités ou quartiers pavillonnaires) sont identifiées comme des freins à la pratique du vélo et de la marche. Au regard de ces constats, l'amélioration des continuités cyclables et piétonnes, notamment depuis les quartiers les plus éloignés de la gare, devrait être une priorité pour encourager au report modal de la voiture vers les modes actifs. L'ana-

lyse des mobilités qui figure dans le volet diagnostic du rapport de présentation est très générale s'agissant d'autres sujets que la motorisation des ménages et leurs déplacements motorisés. Le caractère imprécis de ces éléments ne permet pas de proposer des mesures visant à lutter contre la dépendance automobile.

En outre, certains objectifs du PADD, tel que celui d'« Optimiser l'offre en stationnement » (p. 17), seraient plutôt susceptibles de maintenir, voire d'encourager l'usage prioritaire de la voiture individuelle, d'autant que le « stationnement » ici évoqué ne semble pas concerner les vélos et autres formes de mobilité active. Au contraire, l'objectif de « Renforcer le maillage de circulations douces continues pour les déplacements du quotidien » ne trouve pas sa traduction dans les OAP et le stationnement prévu pour les locaux d'activité n'est même pas suffisant par rapport aux obligations réglementaires pourtant évoquées de l'arrêté du 30 juin 2022 (cf. règlement écrit, point 6.2.1, qui fixe à 10 % de la capacité du parc de stationnement). Le projet de révision n'est pas non plus précis sur les objectifs de stationnement vélo sécurisés ou non dans les espaces publics, sans analyser l'adéquation entre l'offre actuelle et les objectifs de développement du plan local des mobilités de Marne-la-Vallée.

La nécessaire transformation des usages et pratiques en matière de transport face aux enjeux environnementaux et économiques (pollution, changement climatique, hausse des coûts du pétrole, etc.) devrait motiver la commune à définir des stratégies ambitieuses pour réduire la dépendance à l'usage de la voiture individuelle. De plus, le fort développement du territoire, en particulier la construction de nouveaux logements et l'accueil de nouvelles activités économiques, engendre des besoins de déplacements supplémentaires. Or, le dossier n'évalue pas les impacts de ces nouveaux déplacements induits par le projet de PLU.

(17) L'Autorité environnementale recommande :

- d'analyser plus précisément les flux de déplacements non motorisés sur le territoire et de préciser comment le projet de PLU met en œuvre les objectifs du plan local des mobilités (PLM) de Marne-la-Vallée, du PCAET de Marne et Gondoire et du PADD ;
- d'évaluer l'impact du projet de PLU sur les déplacements motorisés engendrés sur les différents secteurs de projets ;
- de détailler et renforcer les mesures visant à réduire la dépendance à la voiture individuelle et à favoriser l'usage des transports en commun et des formes de mobilité active.

3.7. Les émissions de gaz à effet de serre et le changement climatique

Le projet de PADD intègre un enjeu d'« adaptation aux enjeux environnementaux » (p. 23) qui semble cependant ne pas faire directement référence aux défis que représente l'adaptation de la commune au changement climatique. En effet, cet objectif évoque essentiellement « la qualité environnementale dans les projet urbains » et « un développement en harmonie avec la gestion de l'eau », mais ne fait pas directement référence aux bouleversements climatiques en cours et à venir.

Les projets d'aménagement prévus sont pourtant susceptibles d'augmenter les émissions de gaz à effet de serre, les consommations énergétiques et le phénomène d'îlot de chaleur, à cause notamment de l'artificialisation des sols. Seule une des trois OAP, celle du secteur Sycomore, évoque les « enjeux climatiques et énergétiques ». Le dossier indique que le projet entend « Accompagner la réalisation d'un écoquartier, un urbanisme adapté aux enjeux climatiques et énergétiques ». Pour autant, cet accompagnement et ses conséquences sur l'OAP ne sont pas détaillés. Le dossier ne donne pas d'information concernant par exemple la prise en compte du climat local, de l'intensification des périodes de canicules et de la géométrie solaire dans la définition des formes urbaines et architecturales.

L'Autorité environnementale note par ailleurs que le projet de PLU ne fixe pas d'objectifs de baisse des consommations énergétiques et ne se saisit pas des dispositions de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme qui permettent au règlement de « définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit ».

Les mesures mises en avant dans l'évaluation environnementale au sujet de la « *lutte contre le changement climatique* » (pièce 1.4) concernent essentiellement des enjeux d'intégration architecturale. Par exemple, le règlement autorise dans la zone 1AUa (Zac du Sycomore) : « *La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire [...] sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU* » et précise ensuite que « *Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture* ». Ces mesures ne peuvent garantir une réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des futures constructions.

(18) L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier la manière dont le projet de PLU contribue à la baisse des consommations énergétiques qui constitue un objectif du PCAET en déclinaison de la loi ;
- définir un objectif chiffré et des dispositions en vue de la réduction des consommations énergétiques liées au secteur du bâtiment, notamment en application de l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme.

L'Autorité environnementale observe également que le dossier ne présente pas d'évaluation totale des émissions de gaz à effet de serre supplémentaires générées par les futures opérations d'aménagement permises par la révision du PLU au sein des OAP sectorielles, ni de dispositifs permettant de suivre ces évolutions.

(19) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer la quantité d'émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées par les projets permis par la révision du PLU et de définir en conséquence des dispositions permettant de les éviter, les réduire et, le cas échéant, les compenser.

Le dossier évoque les enjeux relatifs à la densification de certains secteurs et à l'intensification de l'effet d'îlot de chaleur urbain qu'elle est susceptible d'entraîner : « *La surface importante dédiée aux zones à urbaniser va engendrer une aggravation du phénomène d'îlot de chaleur urbain en accentuant la densité du territoire* » (pièce 1.4, p. 63). Pour le secteur du Sycomore, le rapport de présentation précise que « *néanmoins, il est attendu que [ce secteur] soit conçu de manière à répondre aux évolutions climatiques et qu'il tienne compte des exigences de réduction des consommations énergétiques* » (pièce 1.4, p. 35). Pour chacune des OAP sectorielles, le dossier précise que « *La limitation de l'emprise au sol permet de penser des formes urbaines alliant espaces libres et bâtis ce qui réduit l'imperméabilisation des sols et favorise la végétalisation des espaces et la gestion alternative des eaux pluviales. Cela favorise ainsi la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain* ». Cependant, l'Autorité environnementale note qu'aucun élément ne permet d'étayer cette affirmation et que l'absence d'une analyse comparative de solutions alternatives ne permet pas de mesurer combien la conception architecturale et urbaine a intégré cet enjeu et ainsi permis de réduire les risques relatifs au renforcement de l'effet d'îlot de chaleur.

Toutefois, la révision du PLU permet de fixer des règles de préservation et de développement de surfaces de pleine terre et de plantation d'arbres. Ces éléments sont de nature à contribuer à limiter les effets d'îlot de chaleur urbain, comme le souligne l'évaluation environnementale. Cependant, l'impact de l'ensemble des mesures définies par le PLU en matière de limitation de ces effets d'îlot de chaleur urbains n'est pas quantifié et ne permet pas d'évaluer si elles sont à la hauteur des enjeux sanitaires et environnementaux relatifs à l'intensification des canicules.

L'état initial de l'environnement évoque le potentiel de développement de la production d'énergies à partir de ressources renouvelables de la commune. Les potentiels géothermique, solaire et biomasse sont identifiés comme importants et constituent une ressource mobilisable pour favoriser la diminution des émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, une chaufferie biomasse a été implantée sur le territoire dans le cadre du projet porté sur la Zac du Sycomore (p. 50). L'état initial souligne également que « *Bussy-Saint-Georges dispose de gisements intéressants de récupération de chaleur fatale qui pourraient être mobilisés* » (p. 51). Compte tenu de ce poten-

tiel, l'Autorité environnementale considère que le règlement pourrait être plus prescriptif et inciter fortement à l'exploitation de ressources d'énergie renouvelable.

(20) L'Autorité environnementale recommande de compléter le projet de PLU par des dispositions au sein du règlement permettant de rendre obligatoire la production d'énergie renouvelable pour les nouvelles constructions.

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 Bussy-Saint-Georges 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 4 octobre 2023

Siégeaient :

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

ANNEXES

Extraits du PCAET

Les citations ci-dessous résultent du programme d'actions du PCAET de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire (voir : <https://www.marneetgondoire.fr/climat-air-energie/le-plan-climat-air-energie-territorial-1682.html>).

- Réduire la précarité énergétique ;
- Mieux connaître les déplacements sur le territoire ;
- Mettre en œuvre le schéma directeur des liaisons douces ;
- Favoriser les techniques agricoles les plus « vertueuses » avec un accompagnement de proximité ;
- Élaborer un projet alimentaire territorial ;
- Accroître les capacités de rétention carbone du territoire ;
- Soutenir l'innovation et l'évolution des cultures ;
- Agir pour la préservation de la biodiversité ;
- Réduire le bilan carbone des zones d'activité ;
- Soutenir les commerces de proximité et le développement d'une offre permettant une consommation plus responsable ;
- Réduire la production de déchet et optimiser leur gestion dans une perspective zéro carbone.

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter le résumé non technique comme un document séparé des autres pièces du dossier afin d'en faciliter la consultation par le public ; - compléter le résumé non technique par l'ajout de documents cartographiques et d'illustrations permettant d'identifier les enjeux majeurs du territoire.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement en y intégrant un scénario environnemental de référence et les perspectives de son évolution.11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de mettre en place un suivi effectif des effets de la révision du PLU.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - regrouper et actualiser la présentation des différents documents de rang supérieur, en déclinant leurs objectifs sur le territoire communal ; - décrire précisément la compatibilité du PLU avec ces documents.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par un exposé détaillé précisant comment le projet de PLU respecte les orientations et les objectifs définis par le PCAET couvrant le territoire présentés en annexe du présent avis.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande de présenter les solutions de substitution raisonnables aux choix retenus par le projet de PLU et de justifier ces choix à partir d'une comparaison de leurs potentielles incidences environnementales et sanitaires.....13
- (7) L'Autorité environnementale recommande de préciser le site d'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage sur le secteur de la Rucherie et justifier cette localisation, notamment par l'étude de solutions alternatives tenant compte de l'accès aux services et commerces de la commune.....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande de mettre en cohérence l'ensemble des pièces du PLU et préciser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des dix dernières années....14
- (9) L'Autorité environnementale recommande : - d'insérer une carte au sein du rapport de présentation permettant de localiser les sites mutables au sein du tissu urbain ; - de démontrer que le PLU s'inscrit dans les objectifs de densité fixés par le SCoT Marne et Gondoire ; - d'évaluer le potentiel de mobilisation des logements ou locaux vacants sur le territoire communal pour limiter l'étalement urbain, tout en répondant pour tout ou partie des besoins de création de bâtiments identifiés ; - de justifier la consommation d'espaces prévue au regard des besoins et l'absence d'alternative permettant d'y répondre, dans le respect de l'objectif national de sobriété foncière ; - de revenir devant l'Autorité environnementale avec un dossier complété compte tenu de l'absence d'indication sur les objectifs du PLU et de l'importance de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers envisagée.....15

- (10) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter le dossier par une description des besoins actuels et futurs en eau potable sur la commune ; - analyser les incidences potentielles du projet de révision sur la ressource en eau potable, afin de démontrer l'adéquation entre les besoins en eau et les ressources disponibles, dans un contexte de changement climatique et en tenant compte de l'effet cumulé induit par les projets.....15
- (11) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de l'état initial par une présentation de l'état et de la vulnérabilité des eaux souterraines, notamment celles de la nappe des calcaires de Brie ; - définir des mesures adaptées dans le cadre du PLU, permettant d'éviter et réduire les incidences de l'aménagement du secteur de la Rucherie sur la ressource en eau et de démontrer leur caractère suffisant.....17
- (12) L'Autorité environnementale recommande de compléter la description de l'état initial de l'environnement par une analyse des fonctionnalités écologiques liées à la trame verte et bleue adaptée aux enjeux identifiés et aux échelles pertinentes.....17
- (13) L'Autorité environnementale recommande : - d'assurer la protection des cours d'eau, des mares et des zones humides avérées situées dans le secteur de la petite Jonchère et au niveau du moulin Russon, par leur identification dans le plan de zonage ; - de démontrer le caractère suffisant des dispositions réglementaires du PLU pour protéger le patrimoine naturel et garantir le maintien des continuités écologiques du territoire.....18
- (14) L'Autorité environnementale recommande de rendre plus lisible l'état initial en procédant notamment à une hiérarchisation et une territorialisation des enjeux paysagers.....18
- (15) L'Autorité environnementale recommande de garantir la préservation des qualités paysagères des secteurs concernés par les OAP, en présentant des mesures adaptées aux enjeux, notamment ceux concernant la lisière de la forêt de Ferrières et les perspectives entre le domaine de Génitoy et le château de Jossigny.....21
- (16) L'Autorité environnementale recommande de : - caractériser les concentrations de polluants à l'échelle de la commune, à l'état présent et à l'état futur, en tenant compte des aménagements projetés et en s'appuyant sur des éléments factuels relatifs au report modal envisagé et aux maillages de liaisons douces à développer ; - documenter de manière rigoureuse l'état initial sonore sur la commune au moins dans les secteurs appelés à évoluer ; - intégrer ensuite à la révision du PLU des mesures permettant de réduire les nuisances sonores à des niveaux plus proches des valeurs seuils de l'OMS ; - démontrer que les mesures envisagées pour justifier les dérogations aux distances d'inconstructibilité de part et d'autre des axes routiers sont à même de limiter les pollutions sonores à des niveaux proches des valeurs définies par l'OMS pour caractériser leur effet délétère sur la santé , en prenant en compte les locaux exposés fenêtres ouvertes et les espaces de vie extérieurs.....22
- (17) L'Autorité environnementale recommande : - d'analyser plus précisément les flux de déplacements non motorisés sur le territoire et de préciser comment le projet de PLU met en œuvre les objectifs du plan local des mobilités (PLM) de Marne-la-Vallée, du PCAET de Marne et Gondoire et du PADD ; - d'évaluer l'impact du projet de PLU sur les déplacements motorisés engendrés sur les différents secteurs de projets ; - de détailler et renforcer les mesures visant à réduire la dépendance à la voiture individuelle et à favoriser l'usage des transports en commun et des formes de mobilité active.....23

(18) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier la manière dont le projet de PLU contribue à la baisse des consommations énergétiques qui constitue un objectif du PCAET en déclinaison de la loi ; - définir un objectif chiffré et des dispositions en vue de la réduction des consommations énergétiques liées au secteur du bâtiment, notamment en application de l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme.....24

(19) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer la quantité d'émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées par les projets permis par la révision du PLU et de définir en conséquence des dispositions permettant de les éviter, les réduire et, le cas échéant, les compenser.24

(20) L'Autorité environnementale recommande de compléter le projet de PLU par des dispositions au sein du règlement permettant de rendre obligatoire la production d'énergie renouvelable pour les nouvelles constructions.....24