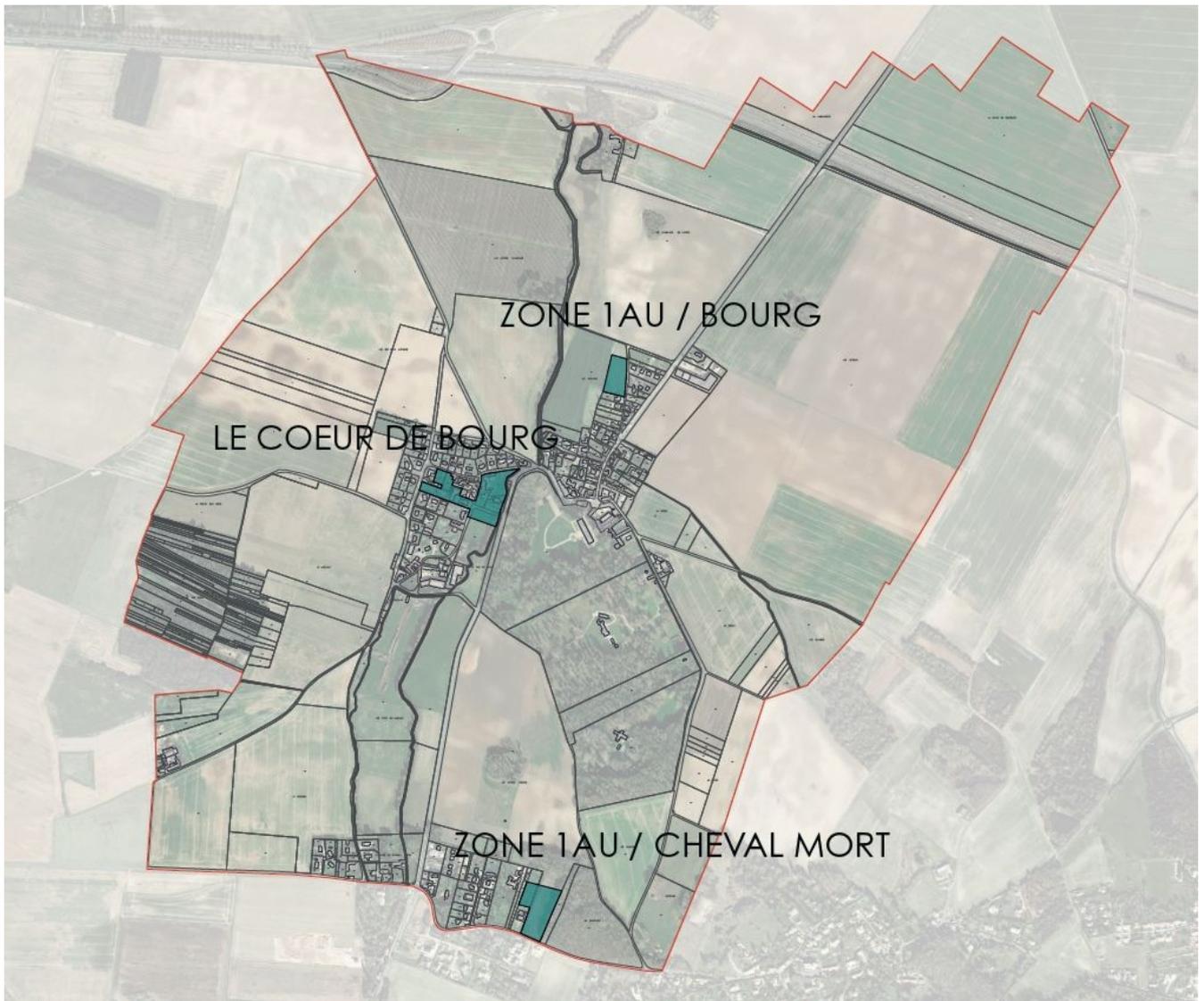




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de Mareil-le-Guyon (78)
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2024-129
du 30/10/2024



Sommaire

Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	6
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....	8
3. Prise en compte des enjeux environnementaux.....	9
3.1. Consommation d'espaces et croissance démographique.....	9
3.2. Les zones humides et la biodiversité.....	10
3.3. Paysages.....	10
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	11
ANNEXE.....	12
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	13

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 environnementale² 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, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par le maire de la commune de Mareil-le-Guyon (78) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme communal à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté du 19 juin 2024.

Le plan local d'urbanisme de Mareil-le-Guyon 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](#).

L'Autorité environnementale s'est réunie le 30 octobre 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Mareil-le-Guyon à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe SCHMIT, 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.

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.

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).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

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 »
Indice Atmo	Indicateur journalier de la qualité de l'air (abréviation d'« atmosphère »), 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) ; il va de 1 (très bon) à 10 (très mauvais)
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
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PEB	Plan d'exposition au bruit
PLU	Plan local d'urbanisme
PNRHCV	Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
RP	Rapport de présentation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Ziec	Zones d'intérêt écologique à conforter (dans le parc naturel régional)

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

La commune de Mareil-le-Guyon, d'une superficie de 408 hectares (ha), est située au centre du département des Yvelines à environ 20 kilomètres (km) à l'ouest de Versailles et comptait 406 habitants en 2021 (Insee). Elle fait partie de la communauté de communes Cœur d'Yvelines constituée de 31 communes comptant 50 977 habitants (Insee 2021), et du parc naturel régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse.



Figure 1 : situation géographique de la commune (sources : plan satellite, MRAe)



Figure 2 : situation de la commune dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (sources : plan StreetMap, MRAe)

Mareil-le-Guyon est composée majoritairement d'espaces agricoles en polyculture-élevage (RP, p.40). Ils représentent une surface d'environ 321 ha, soit près de 80 % du territoire communal selon le mode d'occupation des sols (MOS³ 2021). Le tissu urbain de la commune, essentiellement pavillonnaire, se situe au centre du territoire communal (bourg) et au sud dans le hameau du Cheval Mort.

Le réseau hydrographique de la commune se compose de trois cours d'eau : la Guyonne traversant le territoire du sud au nord, et deux de ses affluents, la Rubeille d'Orgueil et la Morte. Mareil-le-Guyon se caractérise par ses paysages ruraux et forestiers qui constituent 90 % de sa surface.

Des boisements ponctuels sont localisés sur le territoire notamment dans le vallon de la Guyonne, l'entrée sud du bourg et le domaine du château. Une continuité écologique herbacée menacée et deux zones d'intérêt écologique à conforter dans la commune (Ziec) (RP, p.55) sont identifiées par le PNR, qui sont des prairies à enjeu de biodiversité important : « Prairies de l'Hirondelle » au sud du bourg de la commune aux abords de la Guyonne et « Prairies de Bazoches-sur-Guyonne », au niveau du domaine de la mare Barbaut (qui se prolonge sur la commune de Bazoches-sur-Guyonne).

La commune de Mareil-le-Guyon est dotée d'un PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 16 février 2012. Afin de « mettre en adéquation ce document avec les évolutions réglementaires et urbaines », et « de concevoir un projet de commune durable »⁴, sa révision générale a été prescrite le 16 février 2023.

3 [Données 2021 du MOS sur la commune.](#)

4 [Extrait du registre des délibérations du conseil municipal](#)

L'avis porte sur le projet de révision du PLU arrêté le 4 juillet 2024 en conseil municipal. Le nouveau projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'articule autour de trois axes :

- « l'identité du village », avec comme objectifs de maintenir le dynamisme de la commune et de préserver son identité rurale ;
- « la vitalité de la commune », avec pour objectif un développement urbain compact et raisonné de la commune ;
- « la résilience du modèle » de développement urbain, afin d'atténuer ses impacts sur l'environnement et adapter le projet de PLU à l'environnement et aux changements climatiques.

La mise en œuvre du PADD se traduit par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique (comportant deux volets) et trois OAP sectorielles.

En ce qui concerne l'OAP thématique, son volet « Trame verte et bleue » vise à préserver les massifs boisés épars sur le territoire et protéger, voire améliorer, la fonctionnalité des corridors alluviaux ; son volet « Mobilités actives » vise la promotion des espaces écologiques remarquables via l'implantation d'itinéraires cyclables et pédestres.

Deux OAP sectorielles permettant des extensions urbaines sont prévues :

- l'OAP « Bourg de Mareil » s'implante sur un terrain d'une surface de 4 000 m² et prévoit huit logements à l'horizon 2035. La parcelle est actuellement en friche depuis plus de six ans ;
- l'OAP « Cheval Mort » s'implante sur une surface de 10 000 m² et prévoit au total 26 logements (constructions de six logements à l'horizon 2035, puis de vingt logements à l'horizon 2040). Les parcelles sont actuellement occupées par un jardin d'agrément et une parcelle en friche depuis plus de six ans.

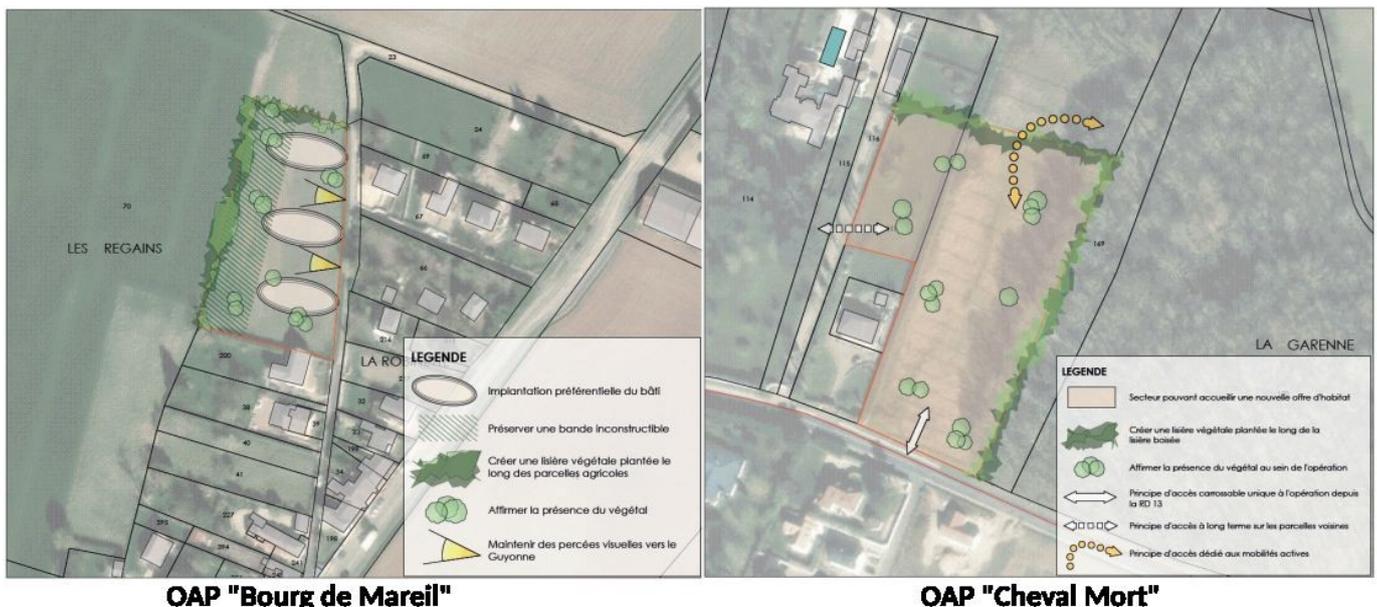


Figure 3 : secteurs d'OAP sectorielles visant des extensions urbaines (OAP, p.9;13)

Une OAP sectorielle « Le cœur du bourg de Mareil » vise un renouvellement urbain en cœur de bourg. Elle prévoit principalement le réaménagement de l'entrée sur la rue de la Mairie (faisant l'objet de l'emplacement réservé n°2), la reconstitution des alignements d'arbres, le renforcement de l'offre de stationnement automobile et une densification de l'habitat via la création de seize logements, l'objectif étant de « créer un lieu de partage de vie pour les Mareillois à proximité des équipements communaux existants » (OAP, p. 16).



Figure 4 : secteur d'OAP « Le cœur du Bourg de Mareil » visant un renouvellement urbain (OAP, p.17)

2. Qualité de l'évaluation environnementale

■ Qualité générale du dossier

L'évaluation environnementale, qui constitue la partie 6 du rapport de présentation, s'intéresse à l'ensemble des thématiques environnementales et sanitaires. Elle présente notamment un état initial de l'environnement, la justification des choix, l'analyse des incidences, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) et une analyse de la compatibilité du projet de PLU avec les documents de rang supérieur. S'agissant d'un projet de révision du PLU, le dossier aurait dû comparer le projet, notamment son règlement écrit, avec le PLU en vigueur.

L'évaluation environnementale justifie le choix des OAP, du zonage et des dispositions du projet de PLU dans un premier temps (RP p.116-128) puis analyse trois scénarios démographiques et justifie le choix de croissance retenue dans une partie dédiée (« solutions de substitution envisagées et justification des choix », p. 139). L'Autorité environnementale constate cependant que l'évaluation environnementale n'analyse pas de solutions de substitution raisonnables pourtant exigées par le code de l'urbanisme (article R151-3) au regard des choix retenus. Or, il est exigé qu'une fois le besoin défini, le porteur du projet de PLU compare pas ces scénarios au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine et ne détaille pas l'analyse pour chacun des secteurs de projet, ce qui serait utile. Par ailleurs, la présentation du scénario au fil de l'eau apparaît comme trompeuse : certes, la croissance de la commune est indéniable entre 2015 (364 hab) et 2021 (406 hab) mais elle n'est que de cinq habitants entre 2010 et 2021. Il est dès lors inapproprié de considérer comme scénario de référence sans projet celui qui prolonge les seules dernières tendances.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- reprendre le scénario de référence pour qu'il reflète les tendances constatées depuis 2010, voire depuis 1999 et présenter l'analyse des incidences sur l'environnement de chacun des scénarios envisagés et d'en détailler les effets pour chacun des secteurs de projet.
- présenter des solutions de substitutions raisonnables aux choix retenus une fois le choix de l'option démographique arrêté, notamment dans le cadre des OAP et justifier ainsi ces choix au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

■ Qualité des diagnostics effectués

Le dossier présente, sur les secteurs d'OAP sectorielles, une analyse environnementale et leurs incidences potentielles sur l'environnement (RP, p.156-165). Cette partie est cependant très générale et ne permet pas de bien caractériser les sensibilités environnementales de ces secteurs (qualités des terres agricoles, type de milieu, biodiversité, etc.). L'évaluation environnementale se contente de préciser que les secteurs d'aménagements sont en « jachère » depuis plus de six ans, sur des espaces boisés ou occupés par certains bâtiments. Ces secteurs, qui seront soumis à du défrichement et à l'artificialisation des sols, auraient dû faire l'objet de diagnostics faune et flore afin de mieux caractériser les enjeux à l'état initial et les effets potentiels du projet de PLU sur les milieux naturels en vue d'élaborer des mesures ERC adaptées et précises⁵.

(2) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un diagnostic écologique sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, ainsi qu'une analyse des incidences potentielles du PLU sur les fonctionnalités écologiques de ces secteurs afin de prévoir les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation nécessaires.

■ Incidences du PLU sur l'environnement

Selon l'évaluation environnementale, les incidences du PLU sur l'ensemble des enjeux environnementaux sont essentiellement « positives directes » ou « indirectes ». Aucune incidence négative du projet de PLU n'est relevée. Pour l'Autorité environnementale, les deux orientations « *limiter la consommation foncière* » et mobiliser, en partie, les « *dents creuses* » (RP, p.154) permettent de limiter les incidences négatives du projet de PLU sur l'environnement sans toutefois les effacer. Les OAP concernant les secteurs d'extension urbaine permettront l'artificialisation de terres dépourvues aujourd'hui de toute construction et la densification prévue conduira à du défrichement. L'Autorité environnementale souligne la nécessité de reconsidérer les incidences du projet de PLU sur l'environnement en prenant davantage en compte ces enjeux.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer rigoureusement les incidences de l'artificialisation permises par le projet de PLU sur l'environnement.

3. Prise en compte des enjeux environnementaux

3.1. Consommation d'espaces et croissance démographique

La consommation d'espace et le potentiel de densification du centre urbain de Mareil-le-Guyon sont étudiés dans l'évaluation environnementale (RP, p.89-98). Les « dents-creuses » des divisions parcellaires mobilisables représenteraient au total 6 900 m². Selon le dossier, la division parcellaire « *ne signifie pas qu'elle se conclura par une construction à l'horizon du PLU* » (RP, p.109). Un principe de rétention a donc été appliqué sur le potentiel de densification du tissu urbain existant. Le projet de PLU ne prend pas en compte 40 % (environ dix logements) du potentiel de densification des « dents-creuses ».

Le projet de PLU révisé prévoit une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (Enaf) d'au maximum 1,5 ha à l'horizon 2040. Pour l'Autorité environnementale, une meilleure prise en compte des divisions parcellaires participerait à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Elle permettrait, par exemple, de supprimer le projet d'OAP « Bourg de Mareil » (huit logements prévus en extension urbaine sur des Enaf), tout en atteignant les objectifs de croissance démographique du projet de PLU.

Par ailleurs, pour l'Autorité environnementale, l'analyse autour du choix retenu de scénario démographique pour les hypothèses basse et moyenne de croissance démographique est très insuffisante. Un des objectifs du PADD repose sur la préservation du caractère rural de Mareil-le-Guyon. Or, le projet de PLU prévoit une augmentation de la population d'environ 28 % entre 2021 et 2035, et de plus de 40 % à l'horizon 2040, alors que la population n'a augmenté que de cinq habitants entre 2010 et 2021 (après en avoir perdu près de 10 % les cinq

⁵ Voir sur ce point la lettre d'information de la MRAe Île-de-France : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/lettre_d_information_oap_-__.pdf

premières années). Il conviendrait d'analyser ces évolutions précisément avant d'arrêter un scénario démographique et de ne prévoir des ouvertures à l'urbanisation qu'en fonction des évolutions constatées,, au fur et à mesure de la mobilisation des possibilités de densification dans l'enveloppe urbaine.

(4) L'Autorité environnementale recommande :

- de mieux justifier les choix de croissance démographique et de mettre en cohérence le scénario choisi avec le PADD ;
- de renforcer la mobilisation du potentiel de densification du centre-bourg et de reconsidérer les OAP sectorielles permettant l'extension du tissu urbain afin de limiter les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels.

3.2. Les zones humides et la biodiversité

L'enjeu de préservation et de restauration des milieux humides est considéré comme « important » par le rapport environnemental (RP, p.30). La mesure d'évitement définie pour éviter les impacts du projet de PLU sur ces milieux est « *que les zones humides répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, inventoriées sous forme d'enveloppes d'alerte ne doivent pas supporter d'occupations et utilisation du sol susceptibles de nuire à leur préservation* » (RP. p.43). L'évaluation environnementale identifie une zone humide potentielle à l'ouest du secteur de l'OAP « Bourg de Mareil ». Néanmoins, le schéma de l'OAP ne la préserve pas. Une bande inconstructible y est représentée, sans préciser sa largeur, et cette bande chevauche de surcroît la zone d'implantation préférentielle du bâti au nord de l'OAP. Il est nécessaire que la zone humide soit mieux délimitée et caractérisée à l'état initial pour définir des prescriptions précises et adaptées.

Le secteur d'OAP « Cheval Mort », en friche depuis plus de six ans, est également peu caractérisé. Situé en lisière de forêt et « *vierge de toute construction* » (RP, p.17), ce secteur est susceptible de constituer un espace de biodiversité notable. Le projet de PLU y permet l'implantation de 26 logements sur une surface de 7 500 m² (OAP, p.10) alors que l'état initial ne rend compte ni des espèces présentes, ni des fonctionnalités écologiques. Selon l'Autorité environnementale, il est nécessaire d'établir un diagnostic écologique sur l'ensemble des secteurs de projet afin de s'assurer de l'absence d'impact notable sur la biodiversité.

(5) L'Autorité environnementale recommande de renforcer l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU sur les milieux humides et la biodiversité et prendre, le cas échéant, les mesures nécessaires permettant de les éviter, les réduire ou, à défaut, les compenser.

3.3. Paysages

Le règlement écrit renvoie aux OAP pour la fixation de la hauteur maximale des constructions dans les secteurs d'aménagement. Dans l'OAP « Bourg de Mareil », cette hauteur devra « *préserver les vues lointaines depuis la RD 191* », et dans l'OAP « Cheval Mort », elle ne devra pas dépasser le R+1+C/A . Pour l'Autorité environnementale, ces hauteurs maximales des constructions dans ces secteurs, qui seront notamment visibles en entrée de ville depuis la route de Chevreuse pour l'OAP « Cheval mort » et depuis la Grande Rue (RD 191) pour l'OAP « Bourg de Mareil », nécessitent d'être plus précisément définies afin que leur effet sur le paysage soit décrit et apprécié au préalable.

(6) L'Autorité environnementale recommande de définir la hauteur des constructions dans les secteurs d'OAP afin de garantir un moindre impact visuel du bâti, notamment en entrée de ville, et une bonne intégration aux paysages ruraux caractéristiques de la commune.

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

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

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 Mareil-le-Guyon 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

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il 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.

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 30/10/2024

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN,
Denis BONNELLE, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT, *président*,**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - reprendre le scénario de référence pour qu'il reflète les tendances constatées depuis 2010, voire depuis 1999 et présenter l'analyse des incidences sur l'environnement de chacun des scénarios envisagés et d'en détailler les effets pour chacun des secteurs de projet. - présenter des solutions de substitutions raisonnables aux choix retenus une fois le choix de l'option démographique arrêté, notamment dans le cadre des OAP et justifier ainsi ces choix au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un diagnostic écologique sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, ainsi qu'une analyse des incidences potentielles du PLU sur les fonctionnalités écologiques de ces secteurs afin de prévoir les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation nécessaires.....9
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer rigoureusement les incidences de l'artificialisation permises par le projet de PLU sur l'environnement.....9
- (4) L'Autorité environnementale recommande : - de mieux justifier les choix de croissance démographique et de mettre en cohérence le scénario choisi avec le PADD ; - de renforcer la mobilisation du potentiel de densification du centre-bourg et de reconsidérer les OAP sectorielles permettant l'extension du tissu urbain afin de limiter les impacts du projet de PLU sur les milieux naturels.....10
- (5) L'Autorité environnementale recommande de renforcer l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU sur les milieux humides et la biodiversité et prendre, le cas échéant, les mesures nécessaires permettant de les éviter, les réduire ou, à défaut, les compenser.....10
- (6) L'Autorité environnementale recommande de définir la hauteur des constructions dans les secteurs d'OAP afin de garantir un moindre impact visuel du bâti, notamment en entrée de ville, et une bonne intégration aux paysages ruraux caractéristiques de la commune.....10