



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

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

N°MRAe APPIF-2025-030
du 09/04/2025

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) des Essarts-le-Roi (78), porté par la commune du même nom, dans le cadre de sa révision et son rapport de présentation, daté du 10 décembre 2024, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette révision du plan local d'urbanisme vise notamment à réaliser 520 à 550 logements d'ici 2035, en renouvellement urbain, en densification, et en extension urbaine (sur 2,2 ha de friche agricole), et à étendre par ailleurs la zone d'activité du « Gros Chêne » sur 18 ha d'espaces agricoles et forestiers.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- la consommation d'espace, l'artificialisation des sols, et les enjeux associés (eaux pluviales, biodiversité) ;
- les déplacements et pollutions associées ;
- le paysage ;
- les risques naturels, sanitaires, et technologiques ;
- le changement climatique.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- de démontrer la bonne articulation du projet PLU avec les documents existants, et notamment le ScoT, et de présenter les éléments consistant à anticiper l'approbation du futur Sdrif -E comme une mise en cohérence du PLU et non pas comme une mise en compatibilité.
- de reconsidérer la programmation de logements et sa répartition sur les différents secteurs de la commune, l'augmentation de la densité de logements sur le secteur de la phase 2 du « Château d'eau », ainsi que l'artificialisation induite par les nouveaux équipements commerciaux sur le périmètre de l'OAP « Économie » ou sa compensation ;
- présenter l'inventaire des zones d'activités économiques établi par la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, afin de démontrer l'absence de solutions alternatives à l'échelle intercommunale pour répondre aux besoins de développement économique identifiés, ou à défaut, limiter voire renoncer à l'urbanisation du secteur 1AUe ;
- réaliser des investigations des habitats, de la faune et de la flore, sur les principaux secteurs de projets localisés sur des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou des espaces de nature en ville (OAP « Économie », phase 2 du « Château d'eau », îlot « Septime », emplacement réservé n°2), et sur cette base, mettre en œuvre une séquence ERC-biodiversité adaptée aux enjeux écologiques de ces secteurs.

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, celle des sigles précède l'avis détaillé.

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.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	14
3.1. Biodiversité.....	14
3.2. Consommation d'espace et artificialisation des sols.....	16
3.3. Gestion de l'eau.....	17
3.4. Paysage.....	18
3.5. Risques.....	18
3.6. Déplacements et pollutions associées.....	19
3.7. Réchauffement climatique.....	20
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	21
ANNEXE.....	22
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	23

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 la commune des Essarts-le-Roi (Yvelines) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme à l'occasion de sa révision, et sur son rapport de présentation daté du 10 décembre 2024.

Le plan local d'urbanisme des Essarts-le-Roi nécessite, à l'occasion de sa révision, 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 a accusé réception du dossier le 10 janvier 2025. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis a vocation à 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 préfet des Yvelines et le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 23 janvier 2025 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 9 avril 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme des Essarts-le-Roi, à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Monica Isabel DIAZ, coordinatrice, 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.

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).

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

BASOL	Base de données des sites et sols pollués
CASIAS	Carte des anciens sites industriels et activités de services
DOO	Document d'orientation et d'objectifs
DRIEAT	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports
EBC	Espace boisé classé
EH	Équivalent habitant
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
ERC	Éviter réduire compenser
GES	Gaz à effet de serre
GRT	Gestionnaire du réseau de transport
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
Mos	Mode d'occupation du sol
Naf	Naturels, agricoles, et forestiers
NOTRe	Nouvelle organisation territoriale de la République
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
OMS	Organisation mondiale de la santé
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PCAET	Plan climat air énergie territorial
RP	Rapport de présentation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Seine Normandie)
SDP	Surface de plancher
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Sdrif-E	Schéma directeur de la région Île-de-France dit environnemental
SIS	Système d'information sur les sols
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
SRU	Solidarité et renouvellement urbains
Stecal	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
ZA	Zone d'activité
ZAE	Zone d'activité économique
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAN	Absence d'artificialisation nette
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPS	Zone de protection spéciale

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

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

La commune des Essarts-le-roi est localisée à 10 km au nord-est de Rambouillet. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Rambouillet Territoires, qui compte 36 communes.

La commune s'étend sur 1 963 ha et accueillait 6 775 habitants en 2021. Elle est couverte par 656 ha d'espaces boisés (ex : Bois domanial des Plainvaux), concernée par plusieurs cours d'eau (ex : l'Yvette), et compte 937 ha de terres agricoles, et 338 ha d'espaces urbanisés ou artificialisés. Les espaces urbanisés incluent le bourg, qui s'est développé à l'est de la RN 10 et de la voie ferrée Paris Le Mans et un village historique, des zones pavillonnaires, un peu d'habitat collectif, et des équipements publics et privés (collège, écoles, équipements sportifs, etc.). Plusieurs hameaux (les Layes, Saint-Hubert, les Beaudouins), ainsi que des zones d'activité (notamment la zone d'activités du « Gros Chêne », à l'ouest du bourg, de l'autre côté de la RN 10), complètent les espaces urbanisés.

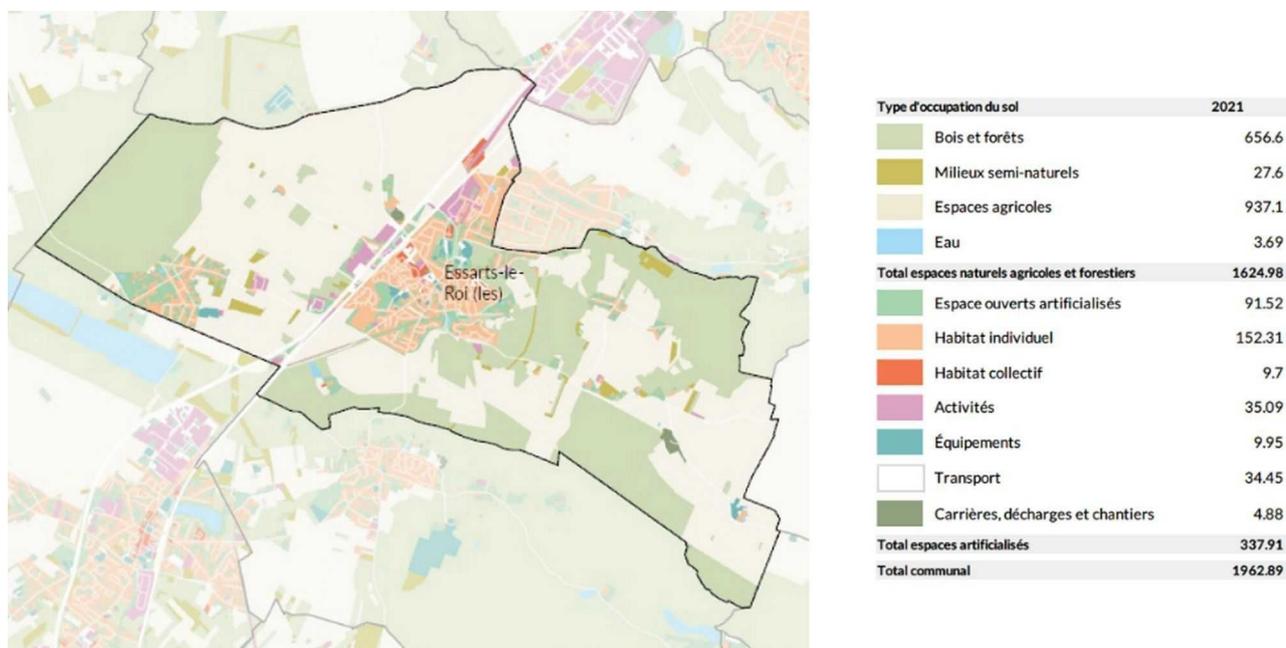


Figure 1 : Occupation du sol sur la commune (RP, p54), surfaces en ha

Le PLU en vigueur a été approuvé le 16 avril 2015, mis à jour le 11 octobre 2017 et modifié le 12 février 2020, puis le 24 novembre 2022.

La révision du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 30 juin 2022. Les objectifs poursuivis, exposés dans cette délibération, consistent notamment à anticiper sur les dispositions du futur Sdrif et à intégrer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Centre ville », ainsi que « l'OAP de la communauté de communes Rambouillet Territoires pour les zones d'activités ».

Le projet de PLU révisé a été arrêté le 19 décembre 2024.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) prévoit la réalisation de 550 logements d'ici 2035, en vue d'accueillir 1 000 habitants supplémentaires. Il vise également à développer le commerce (dans le centre-ville) et l'offre de santé, et à « revaloriser la gare comme plateforme multimodale ».

Le projet de PLU prévoit une OAP sectorielle « Habitat », avec un volet de renouvellement du « cœur urbain », incluant trois secteurs de projets :

- l'îlot « Septime » (8 000 m²), sur lequel l'OAP « Habitat » prévoit la réalisation de 190 logements, répartis en constructions de R+1+C à R+4+C, d'une hauteur maximale au faîtiage ou à l'acrotère de 18 mètres ;
- l'îlot « Pharmacie Artoire » (1 000 m²), sur lequel l'OAP y prévoit la réalisation de 8 logements, et de plusieurs unités commerciales, dans le cadre de constructions à R+1+C (d'une hauteur maximum de 10,5 mètres) ;
- l'îlot « Avenue de la gare / Coudoint » (1,3 ha), sur lequel l'OAP y prévoit la création de 160 logements, dans des constructions à R+3+C (d'une hauteur maximum de 14 mètres), avec un front bâti le long de l'avenue de la gare.

Sur le reste de ce périmètre de renouvellement du « cœur urbain », l'OAP « Habitat » n'établit pas de projet précis, mais favorise les opérations de densification, en donnant la possibilité de déroger au règlement écrit (concernant les règles de hauteur et de stationnement automobile), sous réserve des caractéristiques des opérations concernées (ex : opérations de plus de dix logements).

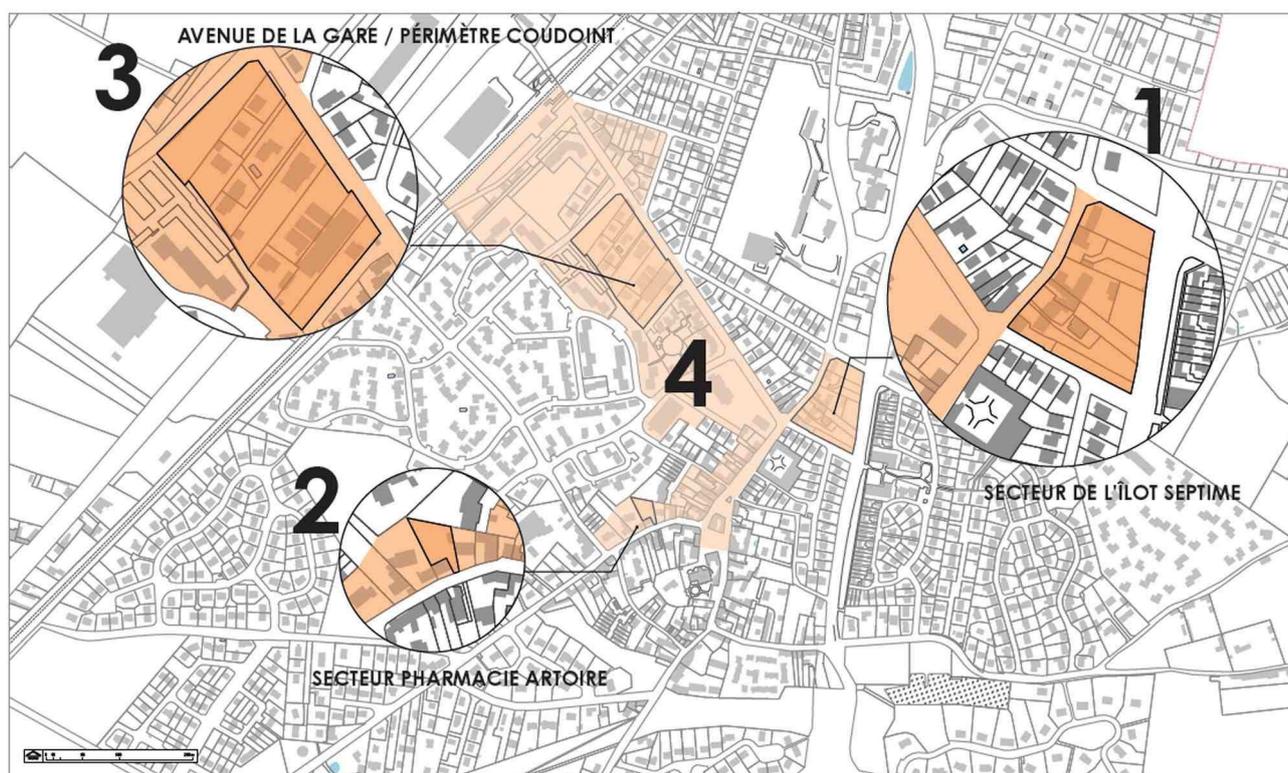


Figure 2 : localisation des sites de « renouvellement urbain » de l'OAP « Habitat »

Le PLU prévoit également une OAP thématique de renouvellement des espaces publics. Son périmètre est inclus dans le « cœur urbain » de l'OAP « Habitat », et réparti en trois tronçons distincts (« Avenue de la gare », « Place du marché », « Place de l'église »). Le document comprend cinq OAP sectorielles incluses dans l'OAP « Habitat ».

L'OAP « Habitat » comporte également un volet d'extension urbaine sur 2,2 ha de friche agricole en partie sud du bourg, à proximité immédiate de la voie ferrée et de la RN 10. Cette extension urbaine sera réalisée dans le cadre de la phase n°2 de l'opération du « Château d'eau ». Pour cette phase n°2, complémentaire d'une phase n°1 livrée « dans les années 2020 », l'OAP « Habitat » prévoit la réalisation de 42 logements individuels et de 18 logements collectifs, répartis dans des constructions à R+2+C (d'une hauteur maximum de 11 mètres).



Figure 3 : Carte de l'OAP « Habitat », volet « extension urbaine »

De plus, le PLU inclut une OAP thématique, qui prévoit que les logements encadrés par l'OAP « Habitat », seront réalisés entre début 2025 et fin 2034.

Le PLU prévoit par ailleurs une OAP sectorielle « Économie », sur un périmètre de 33 ha longeant la RN 10 et englobant la zone d'activités existante du « Gros Chêne ». Cette OAP vise à réaliser de nouvelles activités économiques et commerciales, en extension des activités existantes, et envisage la mutabilité d'habitations présentes sur le site. L'OAP prévoit par ailleurs de créer une voie de desserte au nord, et un contournement nord/ouest interne à la zone d'activité, et de réaménager le carrefour de la Grâce de Dieu, situé au nord-est. Le projet opérationnel encadré par cette OAP fera l'objet d'une zone d'aménagement concerté (Zac).



Figure 4 : Carte de l'OAP « Économie »

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

Les modalités d'association du public en amont du projet de révision du PLU ont consisté en un registre mis à disposition du public, en une réunion publique, en la mise en place d'un espace dédié sur le site Internet de la commune, et en une information dans plusieurs médias de la commune (site Internet, magazine, panneaux).

Le bilan de la concertation présente les interrogations soulevées par les participants, concernant notamment les espaces naturels, agricoles et forestiers (Naf) (insuffisamment protégés selon un participant), la densification (jugée trop importante, notamment sur l'îlot « Septime »), et les « nouveaux déplacements » (qui suscitent des inquiétudes). Dans le bilan de la concertation, la commune affiche néanmoins sa volonté de maintenir le caractère rural de la commune.

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'espace, l'artificialisation des sols, et les enjeux associés (eaux pluviales, biodiversité) ;
- les déplacements et pollutions associés ;
- le paysage ;
- les risques naturels, sanitaires, et technologiques ;
- la contribution au réchauffement climatique.

2. L'évaluation environnementale

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

Malgré certains aspects positifs (prise en compte des continuités écologiques, hors lisières de forêts, respect de l'enveloppe de consommation foncière allouée par le Sdrif-E), l'évaluation environnementale est insuffisante sur plusieurs points : état initial de la faune et de la flore, préservation des zones humides, évaluation des incidences sur les déplacements, limitation de l'exposition des nouvelles populations aux pollutions des transports, évaluation des émissions de gaz à effet de serre, prise en compte du paysage agricole du site inscrit de la Vallée de l'Yvette, articulation du PLU avec certaines orientations du Sdrif-E, etc. De plus, la procédure conduit à faire régresser le degré de protection des espaces verts en milieu urbain.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Dans son rapport de présentation le pétitionnaire s'attache à démontrer la compatibilité du projet avec le projet de Sdrif-E adopté par la région le 11 septembre 2024. Or, le projet de PLU doit être compatible, au sens réglementaire du terme, avec le SCoT du Sud-Yvelines en vigueur (le SCoT faisant écran avec le Sdrif selon la hiérarchie des normes). Par ailleurs, chercher la compatibilité avec un document non approuvé comme c'est le cas du Sdrif-E n'a pas de sens, quand bien même il est de bon sens de rechercher la cohérence avec les orientations réglementaires du Sdrif-E qui devrait être prochainement approuvé.

De fait, le pétitionnaire n'étudie pas de manière satisfaisante la compatibilité entre le projet de PLU révisé et le SCoT du Sud-Yvelines. Une telle analyse permettrait notamment de vérifier que la stratégie de création d'emplois sur le périmètre de l'OAP « Economie » est au moins cohérente avec les objectifs du SCoT et du Sdrif 2013 en termes notamment de densité humaine à l'horizon 2030.

La programmation de logements sur le secteur du « Château d'eau » et la surface de l'extension urbaine de la zone d'activité du « Gros Chêne », encadrées par le projet de PLU, sont globalement cohérentes avec la carte du DOO du SCoT du Sud-Yvelines (RP, p138). Cette carte prévoit la réalisation de 51 à 200 logements sur le site du « Château d'eau » et la réalisation d'une nouvelle zone d'activités en extension urbaine sur 18 ha.

(1) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la bonne articulation du PLU avec les documents existants et notamment le SCoT et de présenter les éléments consistant à anticiper l'approbation du futur Sdrif-E comme une mise en cohérence du PLU et non pas comme une mise en compatibilité.

Selon le rapport de présentation (p.75), le Sdrif-E autorise une extension foncière d'environ 29 ha sur la commune. Cette enveloppe se répartit de la manière suivante :

- 6 ha (2% de l'espace urbanisé), au motif que Les-Essarts-le-Roi est une petite ville de l'espace rural ;
- 3 ha (1% de l'espace urbanisé), car il s'agit d'une ville ayant une gare ;
- 20 ha, car la commune dispose de deux demi-pastilles d'urbanisation préférentielle, permettant chacune d'ouvrir 10 ha à l'urbanisation.

Selon le dossier, le PLU consomme 20,2 ha (RP, p76). La requalification de la zone d'activité (ZA) du « Gros Chêne » consomme une demi-pastille, et partage une autre demi-pastille avec le secteur de la phase 2 du « Château d'eau ».

Il n'est pas précisé si les activités économiques projetées sur la ZA rentrent dans le cadre des usages prévus par les pastilles d'urbanisation préférentielle, au sens du Sdrif-E. Dans le cas des industries autorisées par le règlement écrit de la zone 1AUe s'implanteraient dans cette zone, cette implantation relèverait plutôt d'une pastille de « *développement industriel d'intérêt régional* » au sens du Sdrif-E.

De plus, l'emprise de l'OAP « Economie » recoupe une partie de l'armature verte que le Sdrif-E demande de sanctuariser. Le respect de l'enveloppe de consommation allouée par les demi-pastilles du Sdrif-E n'exonère pas

le PLU d'apporter une protection renforcée aux espaces agricoles et forestiers localisés dans le périmètre de cette armature verte.

Sur le secteur de la phase 2 du « Château d'eau », la densité urbaine s'élèvera à environ 30 à 36 logements / ha. Cette densité est inférieure aux recommandations de l'orientation n°84 du Sdrif-E (45 logements / ha). Le pétitionnaire justifie ce choix « par une augmentation significative et cohérente de la densité dans le centre urbain ». Une telle dérogation n'est pas prévue par l'orientation n°84 du Sdrif-E.

(2) L'Autorité environnementale recommande de rehausser à 45 logements par hectare la densité de l'OAP « Habitat » sur le secteur de la phase 2 du « Château d'eau », de manière à anticiper la cohérence du PLU avec l'orientation n°84 du Sdrif-E.

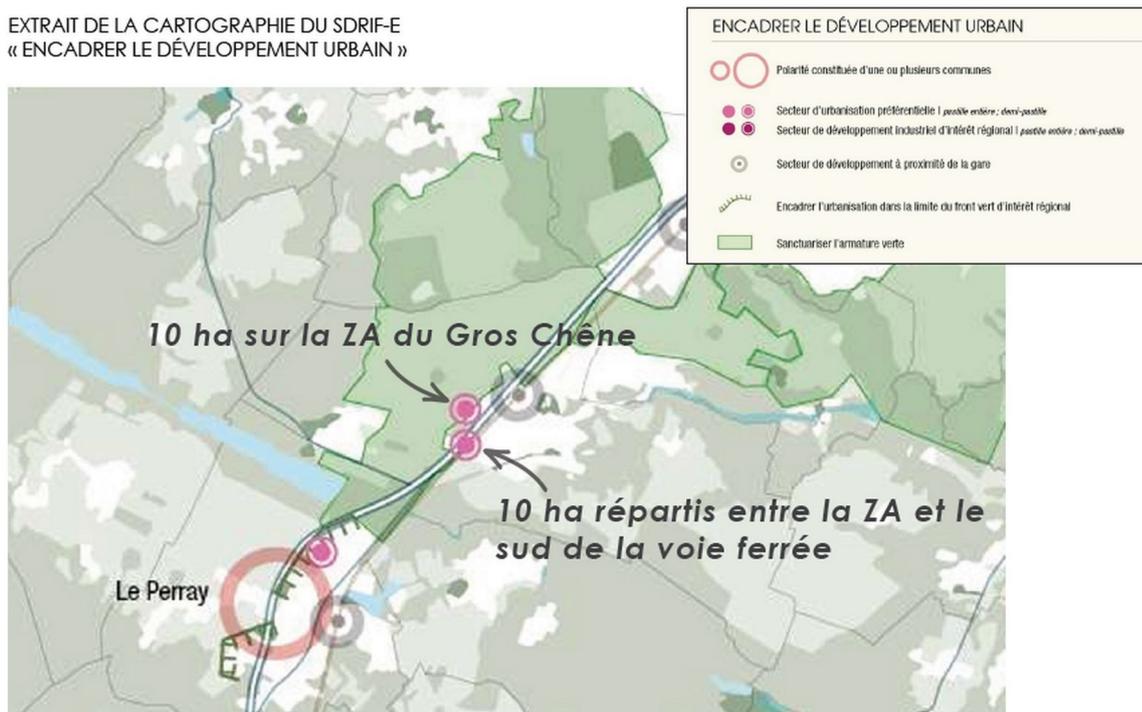


Figure 5 : Extrait de la carte « encadrer le développement urbain » du Sdrif-E (RP, p98)

Au titre de l'orientation n°112 du Sdrif-E, le PLU doit prévoir une dés-artificialisation supérieure ou égale aux surfaces artificialisées par les nouveaux équipements commerciaux d'une surface de vente supérieure à 2 000 m² en extension urbaine. Cette orientation n°112 n'est pas prise en compte dans le rapport de présentation. Il est seulement prévu de « limiter l'artificialisation des sols » dans le cadre de l'OAP « Économie » (RP, p148).

(3) L'Autorité environnementale recommande de prévoir une dés-artificialisation supérieure ou égale aux surfaces artificialisées par les nouveaux équipements commerciaux d'une surface de vente supérieure à 2 000 m², sur le périmètre de l'OAP « Économie », de manière à anticiper la cohérence du PLU avec l'orientation n°112 du Sdrif-E.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le rapport de présentation estime que d'ici 2035, la croissance démographique au fil de l'eau (sans intervention de la commune) s'élèvera à 0,85 % par an sur le territoire communal. Il s'agit d'une extrapolation linéaire de données démographiques postérieures à 1982. Il n'est pas expliqué pourquoi cette hypothèse de croissance au fil de l'eau s'appuie sur des données remontant à 1982. En effet, depuis les années 1960, la courbe de l'évolution démographique a montré plusieurs infléchissements à la baisse, au début des années 1980 puis au début

des années 2000. La croissance de la population a repris dans les années 2010 (0,64 %), mais de manière irrégulière, au gré de la réalisation de projets d'aménagement urbain (opération du « Clos du petit pont » en 2012, 1^{re} phase de la zone du « Château d'eau » entre 2019 et 2021). Ainsi, pour l'Autorité environnementale, le rythme de croissance démographique au fil de l'eau (c'est-à-dire en l'absence de révision du PLU) devrait être compris entre celui des années 2000 (environ 0,3 %/an – calcul de l'Autorité environnementale à partir de la figure RP, p12) et celui des années 2010 (0,64 %/an).

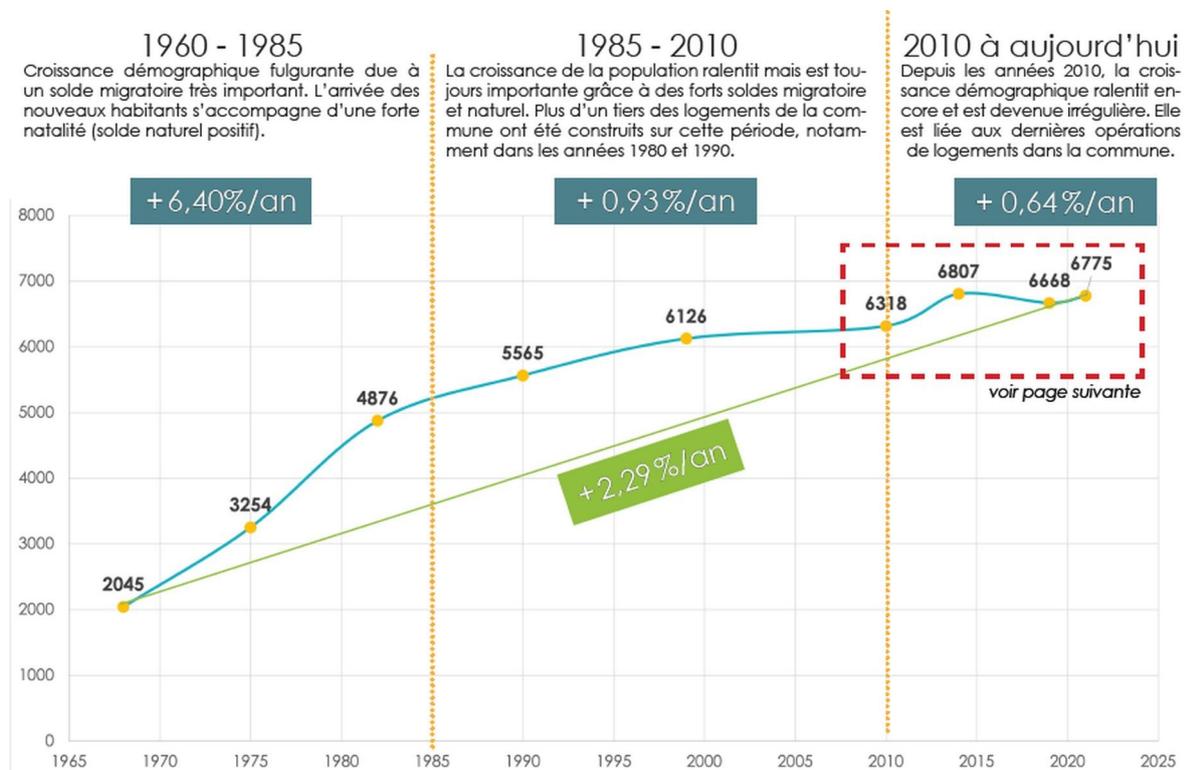


Figure 6 : Évolution démographique communale depuis les années 60 (RP, p12)

De plus, dans le cadre du projet de PLU, le pétitionnaire ambitionne à l'horizon 2035 une croissance démographique de 1 % par an, encore supérieure à cette estimation au fil de l'eau. Selon le rapport de présentation, cette croissance correspond à l'accueil de 850 nouveaux habitants d'ici 2035. Le pétitionnaire considère que cette croissance conduit à renforcer l'emploi, l'offre en équipements, en commerces et en services de proximité, répond au parcours résidentiel des habitants et aux objectifs de la loi SRU en matière de logements sociaux (RP, p. 85).

Le rapport de présentation justifie également la programmation de logements inscrite au PLU. S'appuyant sur une extrapolation linéaire de données remontant à 1990, le pétitionnaire estime que la taille moyenne des ménages sur la commune diminuera jusqu'à atteindre 2,3 en 2035 (phénomène de desserrement des ménages). Pour assurer la croissance démographique projetée et compenser le phénomène de desserrement des ménages, le pétitionnaire estime que 520 logements devront être réalisés d'ici 2035. Cette programmation ne tient pas compte des autres paramètres habituellement considérés dans ce type de calcul : taux de logements vacants (152 selon l'Insee en 2021), diminution du nombre de logements compte tenu de la démolition de logements vétustes, augmentation du parc de logements liée à la division de logements existants, à un changement de destination, etc.

Les données démographiques et de programmation de logements diffèrent à l'horizon 2035 entre le PADD (+ 550 logements et + 1 000 habitants) et le rapport de présentation (+ 520 logements et + 850 habitants).

Sur la programmation de 520 logements mentionnée dans le rapport de présentation, environ 60 seront réalisés dans des dents creuses (petites parcelles non construites, de plus de 400 m²), 360 en renouvellement urbain de grandes zones partiellement construites (jusqu'à 1,3 ha), et de 60 à 80 en extension urbaine (sur

2,2 ha, dans le secteur de la phase 2 du « Château d'eau »). Le rapport de présentation comptabilise par ailleurs, dans les 520 logements à réaliser, 33 logements qui ont déjà reçu un permis de construire entre 2021 et 2023, dont 22 sur le secteur de la phase 1 du « Château d'eau ». Le permis de construire délivré pour la phase 1 du « Château d'eau » fait l'objet d'un recours (RP, p. 90).

Le choix d'étendre la zone d'activité du « Gros Chêne », et le dimensionnement de l'OAP « *Économie* », ne sont pas précisément justifiés dans le dossier. Il est seulement indiqué que cette OAP vise à faire évoluer cette zone d'activité jugée vieillissante, vers un pôle économique d'envergure régionale. L'Autorité environnementale rappelle que la compétence de développement économique est depuis la loi NOTRe du 7 août 2015 dévolue aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Ceux-ci ont désormais l'obligation de produire un inventaire des zones d'activités économiques pour évaluer la vacance et le potentiel de densification au sein des zones d'activité existantes au sein de l'EPCI. C'est après avoir procédé à cette analyse qu'une création ou extension de ZAE peut être prévue par l'EPCI.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- **présenter l'inventaire des zones d'activités économiques établi par la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, afin de démontrer l'absence de solutions alternatives à l'échelle intercommunale pour répondre aux besoins de développement économique identifiés ;**
- **à défaut, renoncer à l'urbanisation du secteur 1AUe.**

De plus, l'Autorité environnementale invite le pétitionnaire à comparer les incidences, notamment sur l'environnement et la santé humaine, de l'extension de la zone d'activité et l'évaluation des services écosystémiques rendus par les 18 ha d'espaces agricoles et boisés appelés à disparaître de ce fait.

Le règlement graphique est globalement cohérent avec l'occupation du sol existante et avec les projets de développement inscrits au projet de PLU.

Toutefois, la zone A comporte, outre les espaces agricoles, les zones Ae (zones d'activités isolées), Ag et As (zones d'aires d'accueil ou de sédentarisation des gens du voyage), et At (zone agricole de compostage), qui constituent des secteurs de taille et de capacité limitées (Stecal) selon le règlement écrit. Il est précisé, dans le rapport de présentation, que ces zones « *n'ont pas forcément de lien avec l'activité agricole* ». L'Autorité environnementale relève également que certaines portions de la RN10 sont classées en A.

Certains secteurs agricoles du Mos³, localisés au nord-est du bourg et du hameau Saint-Hubert, sont classés en N, de même que certains espaces verts artificialisés (cimetière, stade Gallot) et que le secteur Nhs (habitat isolé singulier, qui n'est plus considéré comme un Stecal, contrairement au règlement écrit de 2020).

Il importe de justifier précisément le choix de classer en A ou en N, ces secteurs qui ne présentent pas de lien avec l'activité agricole ou ne constituent pas des espaces naturels.

Le rapport de présentation ne décrit pas l'évolution des règlements graphique et écrit par rapport au PLU en vigueur, et notamment, l'évolution des surfaces des différents zonages.

(5) L'Autorité environnementale recommande de décrire l'évolution des règlements graphique et écrit par rapport au PLU en vigueur, et notamment, l'évolution des surfaces des différents zonages.

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

3.1. Biodiversité

■ État initial

Le territoire accueille de nombreux sites d'intérêt écologique. Le Bois des Plainvaux, à l'ouest, et le Bois des Cinq-Cents Arpents, au sud-est, se trouvent dans la zone Natura 2000 « Massif de Rambouillet et zones

3 Mode d'occupation du sol, inventaire numérique de l'occupation des sols en Ile-de-France.

humides proches » (zone de protection spéciale – ZPS). Hors de ces espaces boisés, six Znieff sont recensées (« Fonds d'Yvette à Lévis-Saint-Nom », « Mouillère des Layes », « Ravin de Malassis », « Aqueduc souterrain de l'Artoire », « Vallée des Vaux de Cernay », « Vallée de l'Yvette Amont et ses affluents »).

Dans le rapport de présentation, l'analyse de l'état initial de la biodiversité se limite au recensement de ces zonages. L'OAP Trame verte et bleue (TVB) prévoit d'établir ou de mettre à jour ultérieurement un inventaire qualitatif et quantitatif du patrimoine arboré communal. Mais aucune investigation naturaliste n'a été réalisée sur les secteurs de projet. Or, l'impact sur la biodiversité doit être pris en compte dès le stade de la planification. Pour les secteurs appelés à muter, notamment sur les espaces naturels, agricoles, et forestiers, ou sur les espaces de nature en ville (OAP « Économie », phase 2 du « Château d'eau », emplacement réservé n°2, îlot « Septime »), l'état initial des habitats, de la faune et de la flore doit être suffisamment précis, et l'application de la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) constitue une obligation pour limiter les incidences potentielles des projets concernés.

(6) L'Autorité environnementale recommande de réaliser des investigations de terrain des habitats, de la faune et de la flore sur les secteurs de projet, notamment sur le périmètre de l'OAP « Économie », le secteur de la phase 2 du « Château d'eau », l'îlot « Septime », le périmètre de l'emplacement réservé n°2.

■ Prise en compte des effets diffus potentiels

Globalement, le règlement graphique protège correctement les espaces boisés (615 ha d'espaces boisés classés - EBC- sur 656 ha d'espaces boisés) du territoire, ainsi que les alignements arborés (« cordons boisés » inscrits au règlement graphique), de nombreux arbres remarquables (dans le hameau de Saint-Hubert), et un secteur de discontinuité d'un corridor arboré (rue Verte) du schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Quelques espaces boisés ne sont cependant pas protégés (ex : espace boisé concerné par une zone humide de classe A à l'est du hameau de Saint-Hubert, espaces boisés inclus dans le périmètre de l'OAP « Économie », espace boisé situé à l'est du collège « Les Molières »).

L'OAP TVB prévoit de respecter un « principe d'urbanisation limitée » au sein des lisières de protection des massifs de plus de 100 ha. Mais seules les lisières des forêts des Buttes d'Auffargis et de Malassis font l'objet de protections dans le règlement graphique, voire dans le PADD. Le choix de ne pas protéger davantage de lisières de forêts n'est pas justifié, alors que toutes les forêts présentes sur le territoire communal s'étendent sur plus de 100 ha (RP, p. 39). En outre, aucune disposition du règlement écrit ne précise les modalités des protections graphiques des lisières figurant au plan de zonage.

(7) L'Autorité environnementale recommande de protéger dans le règlement graphique toutes les lisières des forêts de la commune et d'en préciser les modalités de protection dans le règlement écrit.

Les cours d'eau, les mares et l'aqueduc de l'Artoire sont correctement préservés par l'OAP TVB et/ou le règlement. En revanche, toutes les zones humides de la commune dont l'existence est avérée ne sont pas protégées dans le PLU. Seule une zone humide est préservée par le règlement graphique (au nord de la ZA du « Gros Chêne ») et une autre par l'OAP TVB (sur le Bois des Layes), alors que le territoire est concerné par plusieurs autres zones humides de classe A de la DRIEAT (zones humides avérées), et qu'une partie de l'emprise recoupe des enveloppes d'alerte de probabilité de présence de zones humides (RP, p. 35). De plus, les zones humides potentielles ou avérées ne font pas l'objet d'une protection stricte au règlement écrit⁴.

(8) L'Autorité environnementale recommande, dans le cadre du règlement et/ou de l'OAP TVB, de protéger de tout aménagement toutes les zones humides de classe A identifiées par la DRIEAT sur la commune.

Les espaces verts urbains sont préservés par le règlement, avec un classement en zone N, Uj (secteur de jardins, à constructibilité limitée), voire EBC. Néanmoins, certaines mesures de protection figurant au PLU de 2015 (constructibilité limitée à une emprise au sol de 5 %, éléments de paysage à protéger au titre de l'article 123-1-

4 Le règlement écrit protège les zones humides identifiées par la « DREAL » et répondant à la définition de l'article L.211-1 du code de l'environnement, mais y autorise certains aménagements tels que les équipements d'intérêt général.

5-7 du code de l'urbanisme) sont supprimés dans le cadre de la procédure de révision. Les espaces verts urbains concernés sont notamment situés dans le bourg et dans le hameau de Saint-Hubert. Ce choix, de nature à restreindre la protection de la nature en ville, n'est pas justifié dans le rapport de présentation.

(9) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix de réduire le degré de protection des espaces verts urbains de la commune, par rapport au PLU de 2015.

■ Prise en compte des incidences localisées (secteurs de projet)

Pour l'Autorité environnementale, les principaux effets localisés du PLU sur la biodiversité sont liés à l'ouverture à l'urbanisation de 18 ha d'espaces boisés et d'espaces agricoles (en jachère ou cultivés) sur la zone d'activité du « Gros Chêne ». Sur la partie sud-ouest de ce secteur, l'OAP « Économie » prévoit de maintenir un « *boisement d'intérêt écologique* ». Mais les autres espaces boisés situés en continuité de ce boisement (à l'intérieur du périmètre de l'OAP) et incluant une zone humide de classe A, ne font pas l'objet de mesures de protection. Or, pour l'Autorité environnementale, du fait de sa taille très réduite, l'entité boisée résiduelle ne serait éventuellement pas écologiquement fonctionnelle sans lien avec les espaces boisés voisins, sauf à ce que le dossier démontre cette autonomie.

La limite ouest du périmètre de l'OAP « Économie » coïncide avec un corridor herbacé du SRCE. Sur ce secteur, l'OAP TVB prévoit de « *gérer les zones de contact avec les terres agricoles, et plus ponctuellement avec les quelques boisements afin de maintenir des milieux de transition (strate herbacée et buissonnante)* ». En revanche, il n'est pas prévu d'y limiter la luminosité des activités économiques projetées.

Les autres effets localisés du PLU sur la biodiversité portent sur le secteur de la phase 2 du « Château d'eau » (destruction d'une friche agricole de 2,2 ha), et sur celui de l'îlot « Septime » de l'OAP « Habitat », qui sera réaffecté sur environ 5 000 m² de jardins.

Sur ces secteurs (« Économie », phase 2 du « Château d'eau », « Septime »), le PLU prévoit l'aménagement de cœurs d'îlot plantés, de franges paysagères, de bandes enherbées, etc. Néanmoins, il n'y a pas de réelle séquence ERC⁵-biodiversité, adaptée aux enjeux écologiques spécifiques à ces sites (ces enjeux n'ayant pas été caractérisés à l'appui d'investigations naturalistes).

L'emplacement réservé n°2 est destiné à la réalisation d'un bassin de rétention dans une Znieff de type 2, dans une zone humide de classe A identifiée par la DRIEAT. Les incidences correspondantes ne sont pas traitées dans l'évaluation environnementale.

(10) L'Autorité environnementale recommande :

- **d'étudier l'impact écologique du PLU sur les principaux secteurs de projets localisés sur des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou sur des espaces de nature en ville (OAP « Économie », phase 2 du « Château d'eau », îlot « Septime », emplacement réservé n°2) :**
- **de mettre en œuvre une séquence ERC-biodiversité adaptée aux enjeux écologiques de ces secteurs.**

3.2. Consommation d'espace et artificialisation des sols

Le PLU prévoit une consommation d'espace de 20,2 ha, dont 18 ha pour les activités économiques (correspondant à l'emprise de la zone 1AUe, qui s'étend sur des espaces agricoles et forestiers), et 2,2 ha pour la phase 2 du secteur du « Château d'eau » (zone 1AU sur une friche agricole). Comparativement, entre 2010 et 2021, 7,9 ha d'espaces naturels, agricoles, et forestiers ont été consommés sur le territoire communal, principalement par de l'habitat. Ainsi, le rythme d'artificialisation des sols va augmenter sur la période de mise en œuvre du nouveau PLU, par rapport aux années précédentes. De fait, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation (p149), le PLU ne contribue pas à l'objectif d'absence d'artificialisation nette (Zan) fixé à horizon 2050.

5 Éviter réduire compenser

LE PLU PRÉVOIT UNE CONSOMMATION DE :

-  2,2 ha pour l'habitat
La Phase 2 du Château d'eau
-  18 ha pour les activités économiques
L'extension de la zone d'activités du Gros Chêne
-  0,0 ha pour les équipements collectifs

20,2 ha au total
à l'horizon 2040

Pour rappel - somme des potentiels d'extension (cartographiés et non cartographiés) du SDRIF-E : 29,16 hectares.

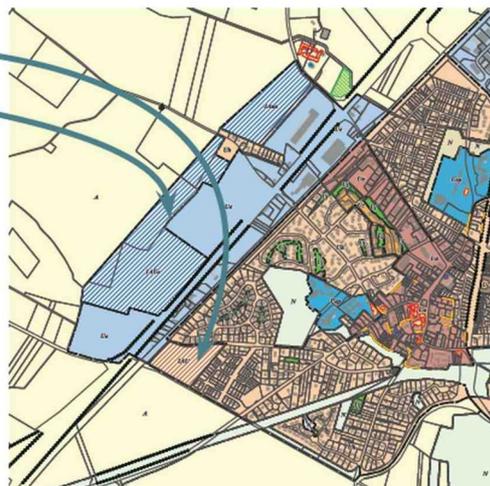


Figure 7 : Zones d'extension urbaine (RP, p76)

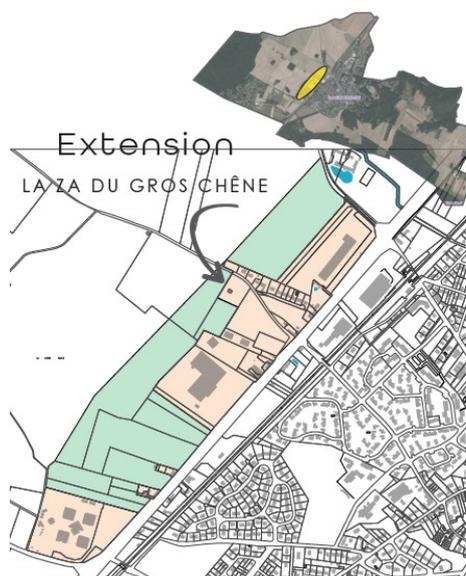


Figure 8 : Parcelles d'extension de la ZA du « Gros Chêne » (RP, p99)

Les sites de renouvellement urbain sont présentés comme des « sites en mutation affirmée », sans davantage de justification. Les dents creuses totalisent 17 800 m² et accueilleront 33 logements par hectare (RP, p93). Cette densité est plus élevée que les densités initiales des secteurs urbanisés concernés (RP, p. 50/51).

Le rapport de présentation indique que seules les parcelles de plus de 400 m² facilement accessibles depuis l'espace public ont été prises en compte dans l'inventaire des dents creuses. Ces critères de surface et d'accessibilité ne sont pas justifiés.

Dans l'espace urbain déjà constitué, une part minimale de pleine terre de 20 à 50 % de l'unité foncière sera exigée par le règlement écrit. Ce taux est porté à 40 % dans les zones Ae, As, At, et Nhs. Le rapport de présentation ne compare pas, pour chaque secteur du règlement graphique, la part de pleine terre imposée par le règlement écrit entre le projet de PLU révisé et le PLU en vigueur. Il n'est donc pas possible de déterminer si le projet de PLU révisé est plus favorable aux espaces de pleine terre et donc à la dés-imperméabilisation du territoire. Plus généralement, il n'y a pas de démarche

structurante de dés-imperméabilisation, à titre de mesure compensatoire (comme demandé par la disposition 3.2.2. du Sdage) ou de réduction de l'artificialisation nette des sols. Seules quelques mesures de renaturation des espaces publics ou de recours à des matériaux de surface perméables (OAP) sont proposées.

(11) L'Autorité environnementale recommande de préciser dans le règlement graphique la part de pleine terre pour chaque secteur en le comparant au règlement du PLU en vigueur.

3.3. Gestion de l'eau

Au titre du règlement écrit, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement non réalisable (après étude technique), l'excédent d'eau non infiltré devra être rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite maximal autorisé, qui sera soit fixé par le « plan de zonage

des eaux pluviales », soit à défaut, et en cas de construction de plus de 500 m² de surface de plancher (SDP), égal à 1 l/s/ha. Les ouvrages de rétention devront être dimensionnés sur la base d'une pluie décennale.

Néanmoins, le règlement ne prévoit pas une gestion systématique des pluies courantes à la parcelle (comme demandé par la disposition 3.2.4. du Sdage), le « plan de zonage des eaux pluviales » cité dans le règlement écrit n'est pas joint au dossier, et la gestion des eaux pluviales n'est pas réglementée pour les constructions de moins de 500 m² de SDP.

(12) L'Autorité environnementale recommande d'imposer dans le règlement écrit, que les eaux de ruissellement issues des pluies courantes soient gérées systématiquement à la parcelle, comme demandé dans la disposition 3.2.4. du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

Selon le rapport de présentation, « le scénario démographique décidé par les élus prend en compte la disponibilité de la ressource en eau ainsi que la capacité de traitement des stations d'épuration ». Cette analyse doit être étayée en quantifiant la charge d'eaux usées et les besoins en eau potable générés par les projets planifiés dans le PLU, y compris les activités économiques, et en les comparant aux capacités résiduelles de la station de traitement des eaux usées (de Lévis-Saint-Nom, 10 000 EH selon le rapport de présentation) et du château d'eau de la rue de l'Artoire (2 000 m³). Dans le cas de la gestion des eaux usées, les incidences cumulées du développement des communes des Essarts-le-Roi et de Lévis-Saint-Nom devront être évaluées et prises en compte dans leur ensemble.

3.4. Paysage

Les OAP sectorielles prévoient l'aménagement d'espaces verts, franges végétalisées, ou bandes enherbées. Certaines dispositions visant à assurer une cohérence architecturale au sein des projets (OAP « Économie », phase 2 du « Château d'eau »), et avec leurs abords (îlots « Septime », et « Avenue de la gare / Coudoint »), en termes de gabarit, d'épannelage, et d'aspect des constructions, et de transitions paysagères (franges végétalisées et/ou percées visuelles, notamment à l'interface avec les espaces agricoles).

Quelques murs et autres éléments de patrimoine sont protégés par le règlement graphique dans le centre historique, ainsi que quelques corps de ferme dans l'espace agricole. Une ancienne forge sera démolie sur l'îlot « Septime », ce qui n'est pas justifié par une analyse de l'intérêt patrimonial potentiel de cet élément bâti.

Sur la commune, la partie agricole de la Vallée de l'Yvette fait partie du site inscrit (au titre du paysage) du même nom. Dans ce secteur, certains usages sont autorisés par le règlement, tels que l'artisanat et le commerce de détail liés à une exploitation agricole (à moins de 100 mètres de constructions existantes), et la hauteur maximale des nouvelles constructions est de 6 à 14 mètres. Le règlement écrit demande à ce que toute construction nouvelle en zone agricole fasse l'objet d'une intégration paysagère qualitative. Pour l'Autorité environnementale, cette disposition n'est pas suffisamment précise pour préserver le paysage agricole du site inscrit, dont les enjeux ne sont pas caractérisés dans le dossier. Des échanges avec les services de l'État, voire l'avis d'un paysagiste, semblent nécessaires pour caractériser précisément ces enjeux et la manière de les préserver. Sur cette base, le pétitionnaire pourra envisager des compléments au PADD ou au règlement écrit, voire l'élaboration d'une OAP thématique paysage, en vue de renforcer la protection de la partie agricole du site inscrit.

(13) L'Autorité environnementale recommande de caractériser les enjeux paysagers du site inscrit de la Vallée de l'Yvette (sur sa partie agricole) et approfondir la prise en compte de ces enjeux dans le PLU (nouvelles dispositions du règlement écrit ou du PADD, création d'une OAP thématique paysage, etc.).

3.5. Risques

Dans le cadre de l'OAP « Habitat » / « renouvellement urbain », il est prévu de réaliser 80 logements sur l'emprise « Coudoint », occupé par une société industrielle. Le rapport de présentation ne précise pas la nature de cette activité, et ne fait pas état d'une éventuelle pollution du site. Il n'y a pas de site témoignant précisément de pollutions passées des sols (Casias, Basol, ou Sis) potentielles ou avérées sur ce périmètre. Ces bases de données ne sont toutefois pas exhaustives. Il convient donc de caractériser les activités actuelles et passées sur le

site, et leur caractère potentiellement polluant, en vue de garantir la compatibilité entre l'état actuel des sols et les futurs logements. De plus, des secteurs à risque d'effondrement de cavités souterraines sont identifiés sur la commune, notamment au nord de l'îlot « Septime ». Le site de la phase 2 du « Château d'eau » est localisé en secteur d'aléa fort de retrait et gonflement des argiles. Une canalisation GRT gaz longe la RN10 et l'avenue de la gare, qui vont faire l'objet d'aménagements pour les déplacements en modes actifs dans le cadre des OAP.

Ces différents risques sanitaires, naturels ou technologiques ne sont pas caractérisés dans le rapport de présentation. Les mesures de gestion de ces risques, lorsqu'elles existent, se limitent à une simple application de la réglementation existante (ex : les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection générale des carrières dans les secteurs identifiés à risque d'effondrement de cavités souterraines).

(14) L'Autorité environnementale recommande, sur la base d'une étude historique et d'une analyse des activités en cours, d'évaluer le risque de pollution industrielle sur l'emprise « Coudoint », et le cas échéant, de prendre en compte les risques sanitaires associés à la réalisation de logements sur cette emprise (dans le cadre de l'OAP « Habitat », secteur « Avenue de la gare / Coudoint »).

3.6. Déplacements et pollutions associées

L'évolution du trafic routier liée aux projets envisagés par le PLU n'est pas appréhendée dans le rapport de présentation. L'accueil de 850 à 1 000 habitants supplémentaires devrait induire un trafic routier supplémentaire, qu'il convient d'évaluer, de même que les pollutions associées.

(15) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les incidences du développement de la commune sur le trafic routier et les pollutions associées.

Les secteurs « Septime », « Pharmacie Artoire » et « Avenue de la gare / Coudoint » sont localisés à moins de 750 m de la gare, voire à proximité d'arrêts de bus. Les OAP « Économie » et « renouvellement des espaces publics » prévoient d'aménager des voies piétonnes ou cyclables au niveau de la RN10 et de l'avenue de la gare.

La phase 2 du « Château d'eau » est localisée à proximité d'infrastructures de transport terrestre de catégorie 2 (voie ferrée Paris Le Mans et RN10). Sur ce site, l'OAP « Habitat » ne prévoit pas de réelle mesure d'évitement ou de réduction de l'exposition des nouveaux habitants au bruit et à la pollution de l'air (ex : éloignement des constructions par rapport aux voies). Seuls des rappels réglementaires (renforcement de l'isolation phonique) et des mesures sans effet avéré de limitation des pollutions (haie végétalisée) sont proposées. L'état initial est par ailleurs insuffisant (absence de mesures sur site du bruit ferroviaire et routier cumulé, et de la pollution de l'air, et de comparaison de ces mesures avec les valeurs maximales recommandées par l'Organisation mondiale de la santé, qui constitue la référence en matière de santé humaine).

Pour l'Autorité environnementale, le défaut de présentation dans le diagnostic des niveaux sonores constatés sur les sites de projet ne permet pas de conclure à l'absence d'incidence notable du projet sur l'environnement et la santé humaine.



Figure 10 : périmètre de l'OAP Château d'eau phase 2 et distance par rapport à la voie SNCF (18 m) et à la RN10 (60 m) source MRAe d'après géoportail

Concernant l'OAP Le Château d'eau (phase 2), la distance du secteur prévu pour de l'habitat au regard des infrastructures de transport exige une étude spécifique concernant l'impact du bruit des voies ferroviaires et routières (RN10) sur la vie des futurs habitants. Celle-ci est absente du dossier, tout comme les mesures éviter-réduire-compenser qui s'imposeront vraisemblablement pour tenir compte de ce risque. Selon les estimations de l'Autorité environnementale, la distance sera de 18 mètres vis-à-vis de la voie ferrée et de 60 mètres de la RN10. Cette infrastructure accueille plus de 40 000 véhicules/jour.

(16) L'Autorité environnementale recommande, sur le secteur de la phase 2 du « Château d'eau », de caractériser l'état initial du bruit et de la pollution de l'air à l'appui de mesures in situ, et d'appliquer une séquence éviter et réduire ambitieuse pour protéger les nouveaux habitants de ces nuisances.

3.7. Réchauffement climatique

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Rambouillet Territoires prévoit une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 34 % en 2030 et de 59 % en 2050 (par rapport à 2017).

Le rapport de présentation du projet de PLU révisé ne décline pas ces objectifs à l'échelle de la commune. Par ailleurs, il n'évalue pas, pour les secteurs de projet, les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation des futurs bâtiments (chauffage, électricité), aux déplacements, aux travaux de construction, ainsi que la perte de captation du carbone due à l'artificialisation des espaces agricoles et forestiers. L'outil GES-urba peut être mobilisé à cet effet⁶. Il permet aux collectivités d'étudier différents scénarios d'urbanisme de manière à réduire leur bilan carbone.

Le règlement écrit et les OAP prévoient un certain nombre de mesures en faveur de la performance énergétique et de l'adaptation au changement climatique. Mais ces mesures (ex : incitation au développement des énergies renouvelables, dérogation aux règles de hauteur pour favoriser l'isolation thermique) n'apportent pas de réelle innovation par rapport aux réglementations existantes (code de l'urbanisme, RE 2020).

À titre d'illustration, le PADD aurait pu fixer un objectif de réduction des consommations énergétiques sur la commune, proposer des mesures en faveur de la rénovation énergétique du bâti existant, et du développement d'un réseau de chaleur ou de froid alimenté par la production d'énergie à partir de ressources renouvelables

⁶ <https://www.cerema.fr/fr/actualites/evaluer-impact-projets-amenagement-consommations-GES>

(EnR) ou de récupération, notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et de densification. Dans le cadre des OAP, le pétitionnaire aurait pu imposer la réalisation d'installations d'EnR sur les constructions neuves, et accorder un bonus de constructibilité pour les constructions à énergie positive⁷.

Le volume de démolitions n'est pas encadré sur les secteurs de projets (OAP). Or, la réalisation de nouvelles constructions est fortement émettrice de GES et réutiliser des bâtiments existants plutôt que de les démolir peut permettre de réduire ces émissions, sous réserve de considérations relatives aux formes urbaines, aux contraintes techniques, à l'économie du projet opérationnel, etc.

(17) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les émissions de gaz à effet de serre liées aux projets rendus possibles par le projet de PLU révisé, et sur cette base, d'améliorer le projet de PLU présenté, en réduisant son impact sur le réchauffement climatique (ex : réduction du volume de démolitions, rénovation énergétique du bâti existant, développement d'un réseau de chaleur ou de froid, etc.).

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 des Essarts-le-Roi 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 09/04/2025

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Monica Isabel DIAZ, Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT, président,

⁷ Source des mesures proposées : https://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/210527_la-transition-energetique-dans-les-plui.pdf

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de démontrer la bonne articulation du PLU avec les documents existants et notamment le SCoT et de présenter les éléments consistant à anticiper l'approbation du futur Sdrif -E comme une mise en cohérence du PLU et non pas comme une mise en compatibilité.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de rehausser à 45 logements par hectare la densité de l'OAP « Habitat » sur le secteur de la phase 2 du « Château d'eau », de manière à anticiper la cohérence du PLU avec l'orientation n°84 du Sdrif-E.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de prévoir une dés-artificialisation supérieure ou égale aux surfaces artificialisées par les nouveaux équipements commerciaux d'une surface de vente supérieure à 2 000 m², sur le périmètre de l'OAP « Économie », de manière à anticiper la cohérence du PLU avec l'orientation n°112 du Sdrif-E.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter l'inventaire des zones d'activités économiques établi par la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, afin de démontrer l'absence de solutions alternatives à l'échelle intercommunale pour répondre aux besoins de développement économique identifiés ; - à défaut, renoncer à l'urbanisation du secteur 1AUe.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande de décrire l'évolution des règlements graphique et écrit par rapport au PLU en vigueur, et notamment, l'évolution des surfaces des différents zonages.14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de réaliser des investigations de terrain des habitats, de la faune et de la flore sur les secteurs de projet, notamment sur le périmètre de l'OAP « Économie », le secteur de la phase 2 du « Château d'eau », l'îlot « Septime », le périmètre de l'emplacement réservé n°2.....15
- (7) L'Autorité environnementale recommande de protéger dans le règlement graphique toutes les lisières des forêts de la commune et d'en préciser les modalités de protection dans le règlement écrit.....15
- (8) L'Autorité environnementale recommande , dans le cadre du règlement et/ou de l'OAP TVB, de protéger de tout aménagement toutes les zones humides de classe A identifiées par la DRIEAT sur la commune.....15
- (9) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix de réduire le degré de protection des espaces verts urbains de la commune, par rapport au PLU de 2015.....16
- (10) L'Autorité environnementale recommande : - d'étudier l'impact écologique du PLU sur les principaux secteurs de projets localisés sur des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou sur des espaces de nature en ville (OAP « Économie », phase 2 du « Château d'eau », îlot « Septime », emplacement réservé n°2) : - de mettre en œuvre une séquence ERC-biodiversité adaptée aux enjeux écologiques de ces secteurs.....16

- (11) L'Autorité environnementale recommande de préciser dans le règlement graphique la part de pleine terre pour chaque secteur en le comparant au règlement du PLU en vigueur.....17
- (12) L'Autorité environnementale recommande d'imposer dans le règlement écrit, que les eaux de ruissellement issues des pluies courantes soient gérées systématiquement à la parcelle, comme demandé dans la disposition 3.2.4. du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.. .18
- (13) L'Autorité environnementale recommande de caractériser les enjeux paysagers du site inscrit de la Vallée de l'Yvette (sur sa partie agricole) et approfondir la prise en compte de ces enjeux dans le PLU (nouvelles dispositions du règlement écrit ou du PADD, création d'une OAP thématique paysage, etc.).....18
- (14) L'Autorité environnementale recommande , sur la base d'une étude historique et d'une analyse des activités en cours, d'évaluer le risque de pollution industrielle sur l'emprise « Coudoint », et le cas échéant, de prendre en compte les risques sanitaires associés à la réalisation de logements sur cette emprise (dans le cadre de l'OAP « Habitat », secteur « Avenue de la gare / Coudoint »).....19
- (15) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les incidences du développement de la commune sur le trafic routier et les pollutions associées.....19
- (16) L'Autorité environnementale recommande , sur le secteur de la phase 2 du « Château d'eau », de caractériser l'état initial du bruit et de la pollution de l'air à l'appui de mesures in situ, et d'appliquer une séquence éviter et réduire ambitieuse pour protéger les nouveaux habitants de ces nuisances.....20
- (17) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les émissions de gaz à effet de serre liées aux projets rendus possibles par le projet de PLU révisé, et sur cette base, d'améliorer le projet de PLU présenté, en réduisant son impact sur le réchauffement climatique (ex : réduction du volume de démolitions, rénovation énergétique du bâti existant, développement d'un réseau de chaleur ou de froid, etc.).....21