



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**MRAe**

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

**Avis conforme concluant à la nécessité  
d'une évaluation environnementale  
de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme  
de Boullay-les-Troux (91) après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2023-011  
du 09/02/2023**

**La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France**, qui en a délibéré collégalement le 9 février 2023, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 novembre 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général et de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1<sup>er</sup> décembre 2020 ;

Vu la demande d'avis conforme reçue complète le 13 décembre 2022 relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 1 du PLU de Boullay-les-Troux, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Ruth Marques, coordonnatrice,

**Considérant** les objectifs de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Boullay-les-Troux, qui consistent notamment à :

- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 du Champ Croche et n°2 du Village, afin notamment de réduire le programme prévisionnel de logements et de modifier les principes d'accès et de desserte des sites ;
- supprimer l'OAP n°3 Boullay Gare, qui visait à reconverter deux secteurs actuellement à vocation d'activités pour des opérations de même type ;
- prendre en compte la nouvelle cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE Orge-Yvette ;
- créer un nouvel emplacement réservé pour permettre des aménagements de voirie (cheminements pour les piétons, organisation du stationnement automobile et gestion des eaux pluviales) le long des rues de la Midorge et des Sources dans le hameau de Montabé ;
- corriger des erreurs ou apporter certaines précisions dans le plan de zonage des zones urbaines, dans le règlement écrit et dans les annexes ;

Considérant que les modifications des OAP n°1 du Champ Croche et n°2 du Village visent à réduire le nombre prévisionnel de logements « afin de conserver une densité résidentielle qui soit cohérente avec l'espace urbain existant » selon le dossier, prévoyant :

- pour l'OAP n°1 du Champ Croche, secteur de 2,63 ha en extension urbaine, le nombre de logements à accueillir passe de 50 à 60 logements à 40 à 50 logements ;
- pour l'OAP n°2 du Village, secteur de 0,84 ha situé au cœur de l'enveloppe urbaine existante, le nombre de logements à accueillir passe de 10 à 15 logements à 8 à 12 logements, avec suppression de l'obligation de logements diversifiés et de logements aidés ;

Considérant que les modifications de ces deux OAP prévoient également une évolution des accès et dessertes des sites et, pour l'OAP n°1, un phasage des opérations, afin de mieux répartir les flux de véhicules générés par les nouvelles constructions ;

Considérant par ailleurs que les deux OAP prévoient des plantations d'arbres et des aménagements paysagers, notamment en frange des sites, ainsi que l'obligation de remplacement des arbres qui ne pourraient être préservés par la plantation de nouveaux arbres ;

Considérant qu'une grande partie du territoire communal, et notamment des zones urbanisées, est en aléa de retrait-gonflement des argiles « moyen » à « fort » et que la modification du PLU prévoit de rappeler dans le règlement du PLU les obligations qui en découlent<sup>1</sup> afin d'éviter les sinistres sur les nouvelles constructions ;

Considérant que la suppression de l'OAP n°3 Boullay Gare rend toutefois possible la réalisation de logements dans des secteurs antérieurement occupés par des activités, dont l'une est recensée dans la carte des anciens sites industriels (Casias), ayant pu occasionner des pollutions des sols ;

Considérant qu'en plus des zones humides reportées sur le plan de zonage, une cartographie des zones humides avérées et probables datant de 2019, fournie par la CLE du SAGE Orge-Yvette, est désormais annexée au règlement, mais que la protection de ces zones est potentiellement diminuée, car la rédaction du PLU en vigueur y interdit tout impact, alors que les modifications apportées à cet article introduisent une exception à cette règle pour celles pouvant justifier du principe éviter-réduire-compenser ;

Considérant que le présent avis ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n° 1 du PLU de Boullay-les-Troux est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

### **Rend l'avis qui suit :**

<sup>1</sup> Articles L.132-4 à 9 du code de la construction et décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles.

La modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Boullay-les-Troux nécessite d'être soumise à évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

**Fait et délibéré en séance le 09/02/2023 où étaient présents :  
Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,  
Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
le président



Philippe SCHMIT

09/02/2023