



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

**MRAe**

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

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
de Boissise-le-Roi (77)  
à l'occasion de son élaboration**

**N°MRAe APPIF-2023-037  
en date du 11/05/2023**

# Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Boissise-le-Roi (77), porté par la commune, et son rapport de présentation qui rend compte de son évaluation environnementale. Il a été arrêté par délibération du conseil municipal le 26 janvier 2023.

L'élaboration du PLU de Boissise-le-Roi a été soumise à évaluation environnementale par décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n° MRAe 77-038-2017 du 6 octobre 2017.

Le projet de PLU prévoit notamment la réalisation de 531 logements à l'horizon 2030, dont :

- 292 logements<sup>1</sup> sur un secteur localisé à l'est du hameau d'Orgenoy, au sein de la zone d'aménagement concerté (Zac) d'Orgenoy ;
- 110 logements dans une zone à urbaniser en extension du tissu urbain du bourg de Boissise-le-Roi (secteur du Bois aux Bouleaux, d'une surface de 4,4 ha, dont 4 ha pour l'habitat) ;
- 129 logements dans des dents creuses ou en renouvellement urbain.

La réalisation de ces logements vise une augmentation particulièrement importante de la population d'environ 1 200 habitants à l'horizon 2030, soit une hausse de 31 % par rapport à la population actuelle. Le dossier indique que les extensions de l'enveloppe bâtie sont fixées à 12,8 ha, soit 8,8 ha pour la poursuite de l'aménagement de la Zac d'Orgenoy et 4 ha sur le secteur du Bois aux Bouleaux.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour le PLU de Boissise-le-Roi concernent la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et l'artificialisation des sols ; la préservation des milieux naturels, des zones humides et des fonctionnalités écologiques ; l'accroissement des déplacements automobiles et les mobilités et les impacts sanitaires liés à l'exposition de la population aux pollutions des sols.

Dans son avis, l'Autorité environnementale relève que la démarche d'évaluation environnementale menée pour ce PLU n'est pas satisfaisante. En effet, l'analyse de l'état initial n'a pas été menée de manière suffisamment approfondie sur les secteurs qui changeront de destination, concernant notamment les milieux naturels et la pollution des sols. L'analyse des incidences du PLU est trop sommaire. Aucune solution alternative n'est présentée, alors que les choix retenus pour ce PLU sont susceptibles d'avoir des incidences fortes en particulier sur les milieux naturels et d'entraîner une hausse des déplacements motorisés et des incidences liées (émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, pollutions sonores).

Parmi ses principales recommandations, l'Autorité environnementale invite la commune à approfondir l'analyse de l'état initial sur les secteurs qui changeront de destination, en particulier concernant les milieux naturels et la pollution des sols ; à étudier des solutions alternatives concernant la localisation des zones à urbaniser et à mieux justifier les choix retenus ; à caractériser rigoureusement les impacts du PLU sur les milieux naturels ; à reconsidérer les perspectives démographiques sous-jacentes à la construction de logements ; à les reconsidérer le cas échéant et à relocaliser si nécessaire l'équipement pour la petite enfance en tenant compte des risques sanitaires liés à la pollution des sols.

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.

---

1 Dont 100 logements qui ont déjà été réalisés.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	6
<b>1. Présentation du projet de PLU.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte communal.....	6
1.2. Présentation du projet de PLU de Boissise-le-Roi.....	8
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU.....	12
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	12
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>12</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	13
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	14
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>16</b>
3.1. Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et artificialisation des sols.....	16
3.2. Milieux naturels.....	17
3.3. Déplacements et mobilités.....	19
3.4. Pollution des sols.....	20
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....</b>	<b>21</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>23</b>
<b>Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>24</b>

# 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'environnement<sup>2</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Boissise-le-Roi (Seine-et-Marne) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de son élaboration, et sur la base de son rapport de présentation<sup>3</sup>.

Le PLU de Boissise-le-Roi a été soumis, à l'occasion de son élaboration<sup>4</sup>, à évaluation environnementale par décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n° MRAe 77-038-2017 du 6 octobre 2017.

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 13 février 2023. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 21 février 2023. Sa réponse du 18 avril 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 11 mai 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Boissise-le-Roi à l'occasion de son élaboration.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Brian PADILLA, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

- 
- 2 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).
  - 3 Version du rapport de présentation intitulée « *document pour arrêt* », reçue en préfecture le 01/02/2023. Le PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 26 janvier 2023.
  - 4 Selon la réglementation en vigueur au moment de l'examen au cas par cas réalisé pour ce document d'urbanisme. La révision du plan d'occupation des sols (POS) en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite le 11 décembre 2014.

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.

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.

#### LISTE DES SIGLES

EBC : espace boisé classé

ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement

Insee : Institut national de la statistique et des études économiques

OAP : orientations d'aménagement et de programmation

PADD : projet d'aménagement et de développement durables

PLU : plan local d'urbanisme

PNR : parc naturel régional

POS : plan d'occupation des sols

PPRI : plan de prévention des risques d'inondation

RNU : règlement national d'urbanisme

RP : rapport de présentation

Sage : schéma d'aménagement et de gestion des eaux

Sdage : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

Sdrif : schéma directeur de la région Île-de-France

SIS : secteur d'informations sur les sols

SRCE : schéma régional de cohérence écologique

Zac : zone d'aménagement concerté

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de PLU

### 1.1. Contexte communal

Boissise-le-Roi est une commune de Seine-et-Marne, située à environ 6 km au sud-ouest de Melun et à 45 km au sud-est de Paris. Elle compte 3 739 habitants (données Insee 2019) et appartient à la communauté d'agglomération Melun Val de Seine, qui regroupe vingt communes et compte 133 000 habitants. Elle est comprise dans le parc naturel régional (PNR) du Gâtinais français.

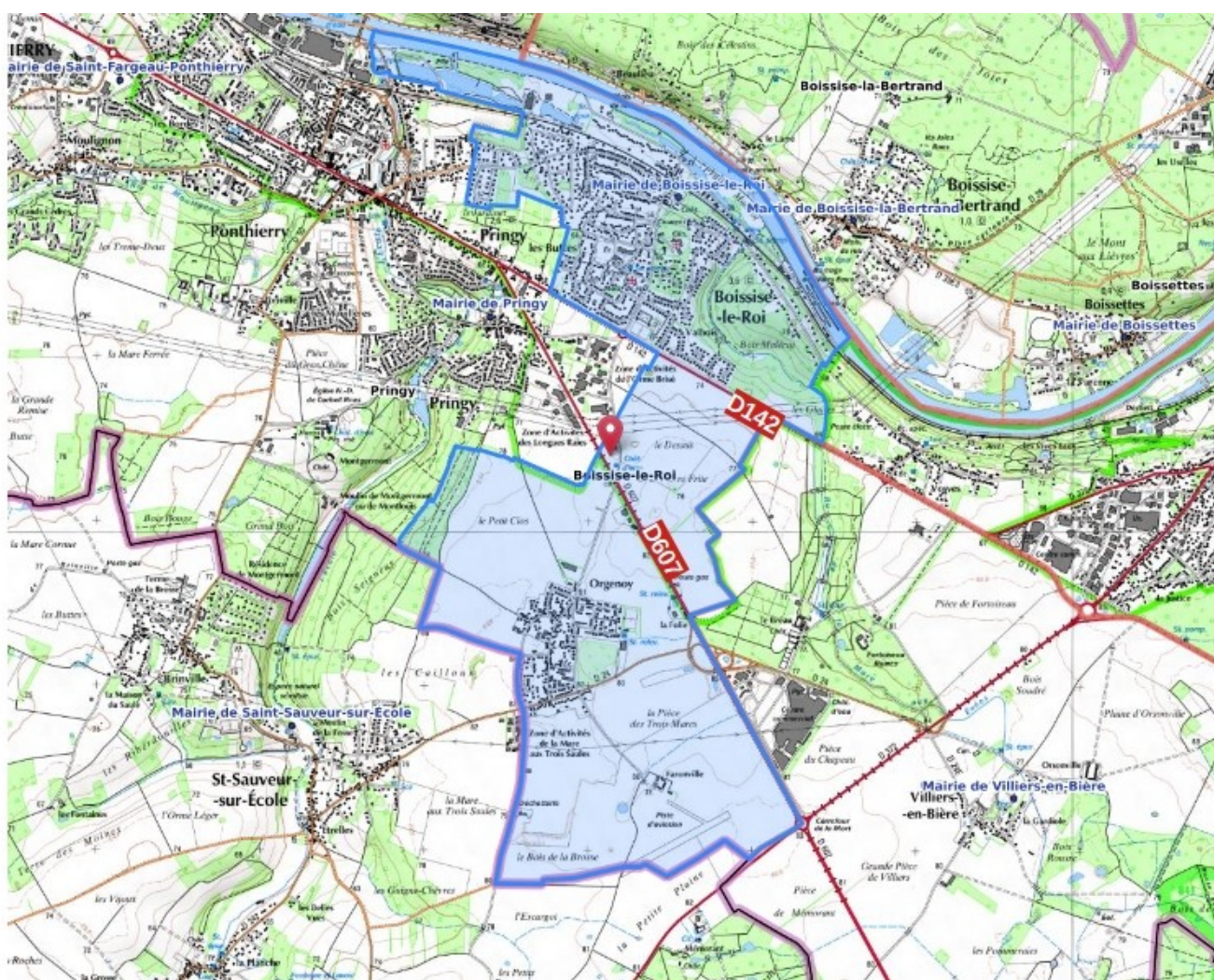


Figure 1: La commune de Boissise-le-Roi. Source : Géorisques

Le territoire communal est longé au nord par la Seine (Figure 1 et Figure 2). Il comprend deux espaces bâtis distincts, à dominante résidentielle : le bourg de Boissise-le-Roi, situé au nord du territoire, installé sur un versant en pente douce de la vallée de la Seine, et le hameau d'Orgenoy, situé plus au sud, sur le plateau agricole. La

commune comptait 1 460 logements en 2017, dont une majorité de maisons individuelles (90 %), et 3,7 % de logements vacants (rapport de présentation<sup>5</sup>, p. 28)<sup>6</sup>.

La commune est traversée par une voie ferrée (ligne du RER D) et par deux routes départementales importantes : la RD 142 (route de Melun) et la RD 607 en direction de Fontainebleau. La gare RER de Boissise-le-Roi est située dans la partie nord du bourg, à proximité de la Seine. La superficie communale est de 713 ha, dont 348 ha d'espaces agricoles (50 %) et 70 ha de boisements (10 %) (p. 44 et 89).

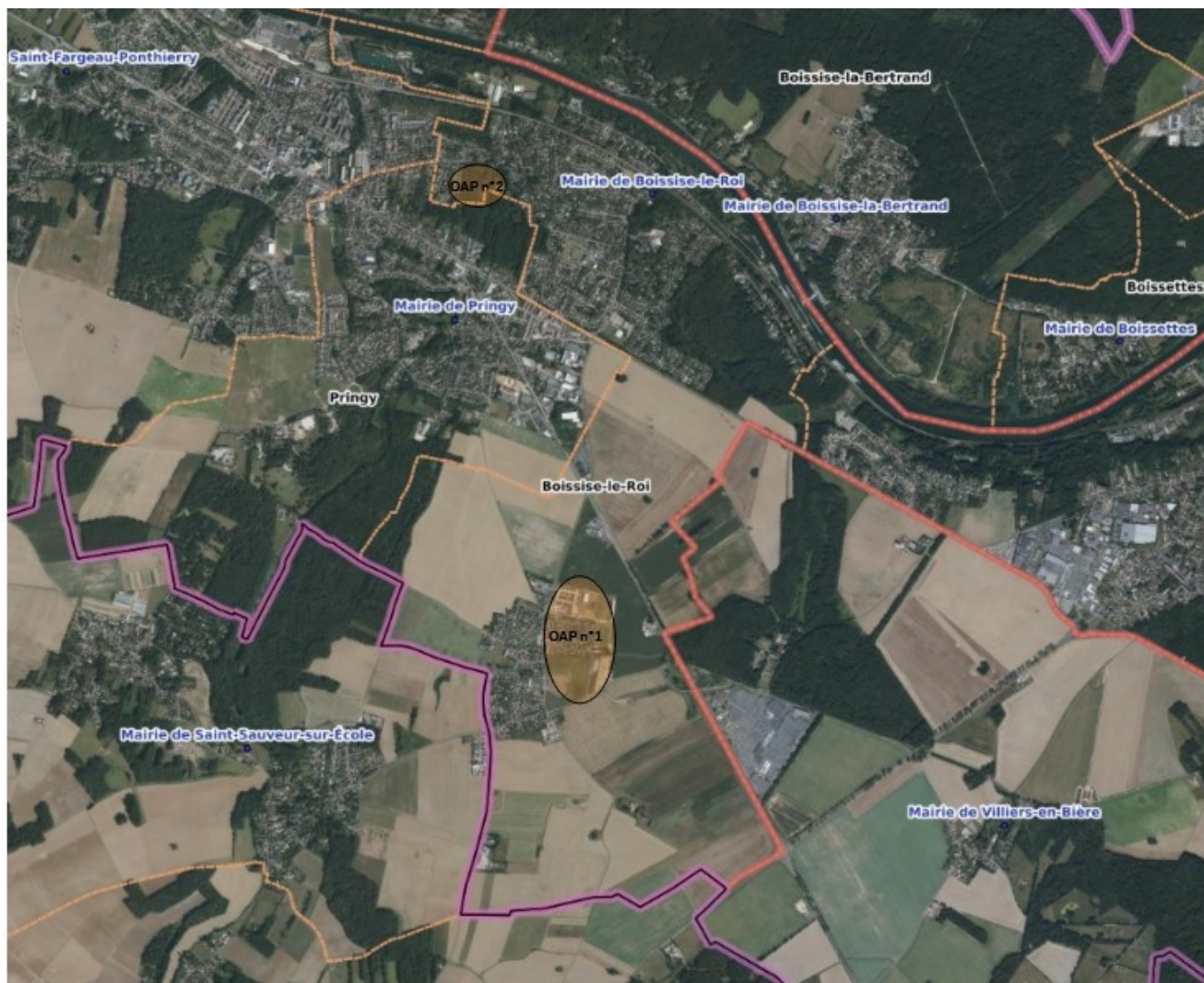


Figure 2: Vue aérienne de la commune de Boissise-le-Roi (délimitée en pointillés orange). Les secteurs OAP n°1 et OAP n°2 correspondent aux zones ouvertes à l'urbanisation par le projet de PLU (cf. chapitre ci-après)

Source : Géoportail (localisation des secteurs d'OAP par la MRAe, à titre indicatif, d'après le schéma du rapport de présentation p.128)

5 Sauf mention contraire, les numéros de pages figurant dans le corps du présent avis renvoient au rapport de présentation (pagination figurant en pied de page du document, qui est différente de la pagination numérique, le rapport de présentation étant scindé en deux volumes numériques).

6 Le site de l'Insee indique, pour l'année 2019 : 1 449 logements, dont 58 logements vacants (4 %).

## 1.2. Présentation du projet de PLU de Boissise-le-Roi

Par délibération du 11 décembre 2014, le conseil municipal de Boissise-le-Roi a décidé d'engager la procédure d'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). L'ancien plan d'occupation des sols (POS) étant devenu caduc, le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique actuellement sur la commune.

Les orientations générales définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU de Boissise-le-Roi sont les suivantes (p. 120) :

- « Préserver l'environnement naturel du territoire et les continuités écologiques ;
- Préserver les grands espaces ouverts du plateau, paysage caractéristique autour d'Orgenoy ;
- Favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines des différents types de bâti et inscrire les nouvelles opérations dans le tissu existant ;
- Maîtriser l'urbanisation tout en renforçant la mixité urbaine en accueillant de nouveaux habitants dans un souci d'économie de l'espace ;
- Diversifier l'offre de logements ;
- Permettre l'évolution des équipements collectifs et services de proximité en adéquation avec l'augmentation de la population ;
- Préserver l'équilibre entre les deux pôles de la commune ;
- Favoriser le développement des activités existantes et permettre l'accueil de petit artisanat au sein du tissu urbanisé ;
- Améliorer le fonctionnement des différents modes de déplacements notamment les modes actifs ».

Le projet de PLU prévoit notamment la réalisation de 531 logements à l'horizon 2030, répartis comme suit (p. 33 et 69 et Figure 3 ci-dessous) :

- 292 logements dans une zone à urbaniser AU1 comprise dans la zone d'aménagement concerté (Zac) d'Orgenoy. La Zac couvre une zone de 17,9 ha située à l'est du hameau d'Orgenoy. Sa réalisation est prévue en trois tranches, dont la première comprenant la construction de 100 logements et du nouveau centre technique municipal (secteurs B et D sur la figure 3) est achevée. Les deux tranches suivantes prévoient la réalisation de 192 logements<sup>7</sup> et d'équipements d'intérêt collectif. La Zac a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale du 8 juin 2018<sup>8</sup> dans le cadre d'une procédure de réalisation de Zac ;
- 110 logements dans une zone à urbaniser AU2 correspondant au secteur du Bois aux Bouleaux (secteur A sur la figure 3) situé en extension du tissu urbain du bourg de Boissise-le-Roi, d'une surface totale de 4,4 ha ;
- 68 logements dans des dents creuses<sup>9</sup> localisées au sein du tissu urbain du bourg de Boissise-le-Roi (secteurs 1 à 7 sur la figure 3) ;
- 61 logements en renouvellement urbain, correspondant à une parcelle dite « Orgenoy (TER) », possiblement occupée par une entreprise, sans que le rapport de présentation n'apporte d'information précise à ce sujet<sup>10</sup> (secteur 8 sur la figure 3).

7 192 logements, dont 148 sont considérés selon le rapport de présentation (p. 69) « en extension » (secteur C sur la figure 3) et 44 « en renouvellement », sur la parcelle occupée par les anciens ateliers municipaux (secteur n°9 sur la figure 3).

8 Avis du 8 juin 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France sur le projet de la zone d'aménagement concerté (Zac) d'Orgenoy-Est à Boissise-le-Roi (Seine-et-Marne). Cet [avis](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-r309.html) est disponible sur le site de la MRAe (Rubrique « Avis rendus sur projets » : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-r309.html>).

9 Dent creuse : espace non bâti situé au sein de l'enveloppe urbaine existante.



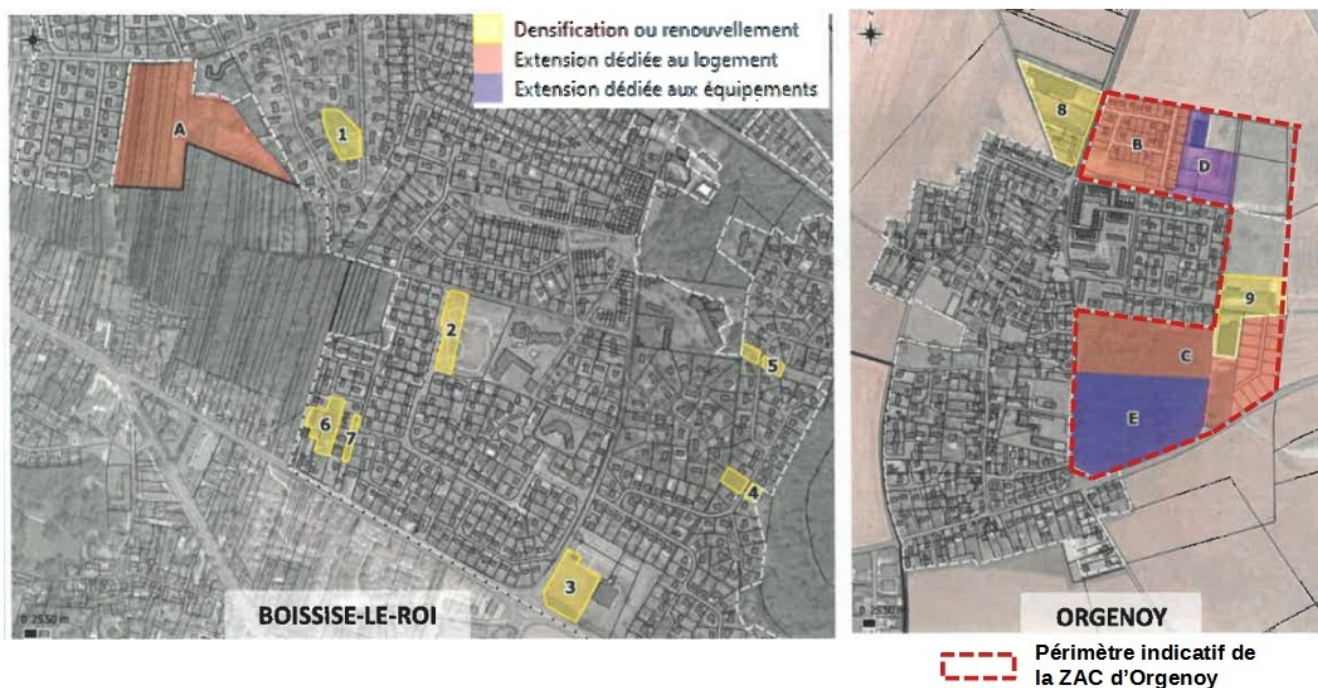


Figure 3: Localisation des zones de densification et d'extension urbaine. Source : rapport de présentation p.69 (détournage du périmètre de la Zac d'Orgenoy fait par la MRAe, à titre indicatif)

Le rapport de présentation indique qu'en tenant compte du point mort<sup>11</sup> et de la taille moyenne des ménages sur la commune, la réalisation de ces 531 logements représentera une augmentation de la population d'environ 1 200 habitants à l'horizon 2030, soit une hausse de 31 % par rapport à la population actuelle (p. 33), ce qui est une augmentation particulièrement importante<sup>12</sup>, d'autant que la tendance démographique actuelle sur la commune est à la baisse depuis 2013 (p. 26-27).

En termes de consommation d'espaces, le PADD indique que les extensions de l'enveloppe bâtie sont fixées à 12,8 ha, soit 8,8 ha pour la poursuite de l'aménagement de la Zac d'Orgenoy<sup>13</sup> créée le 26 février 2003 et 4 ha sur le secteur du Bois aux Bouleaux (PADD, p. 17 et rapport de présentation, p. 155-157).

Les deux secteurs comprenant les zones à urbaniser AU1 et AU2 font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (localisées sur la figure 3 ci-avant), qui sont présentées dans le rapport de présentation : l'OAP n°1 couvre la Zac d'Orgenoy (p. 129-132), l'OAP n°2 est située sur le secteur du Bois aux Bouleaux (p. 133-135).

10 Le chapitre « Risques technologiques » (p. 78) mentionne la présence de la « société TRADIX (ex TER) au nord du hameau d'Orgenoy » (sans localisation précise) et qu'il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement relevant du régime de l'autorisation. Le site Géorisques indique qu'il s'agit d'une ICPE relevant du régime de l'enregistrement.

11 Point mort : nombre de logements nécessaire pour maintenir la population à son niveau actuel, c'est-à-dire pour compenser la baisse de population due notamment au desserrement des ménages et aux logements détruits ou désaffectés (p. 32).

12 L'avis de l'Autorité environnementale du 8 juin 2018 sur la Zac d'Orgenoy indiquait en outre que la réalisation de la Zac impliquait à elle seule une augmentation de 80 % de la population du hameau d'Orgenoy.

13 Dont 4,2 ha dédiés au logement et 4,6 ha dédiés aux « espaces verts et équipements communaux » (PADD, p. 17).

■ OAP n°1 (Zac d'Orgenoy) :

Figure 4: OAP n°1 (Zac d'Orgenoy)

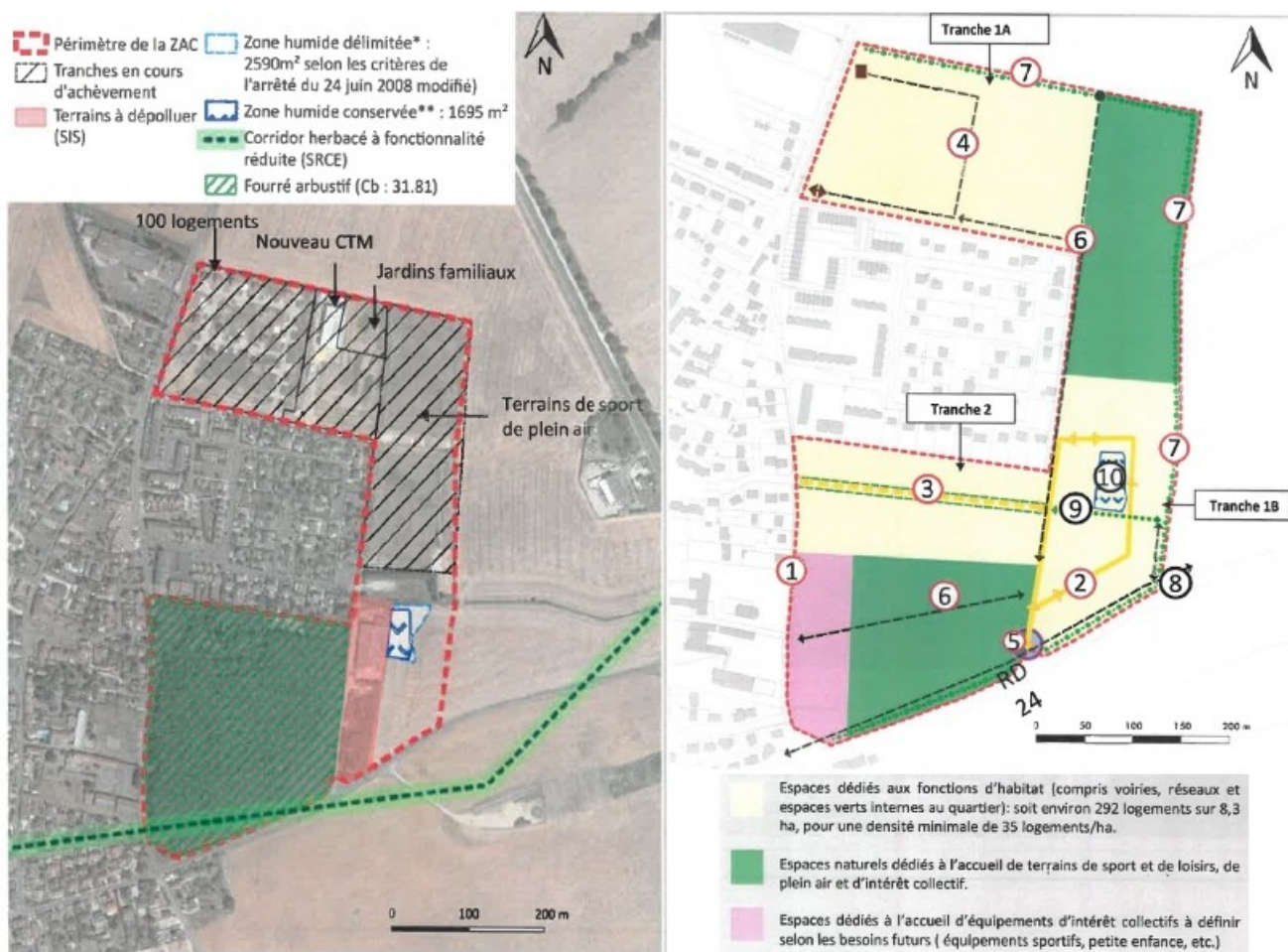


Figure 4 : OAP n° 1 (Zac d'Orgenoy). À gauche : carte de synthèse des enjeux environnementaux ; à droite : orientations prévues par l'OAP

Source : rapport de présentation p.131-132 (légende non reproduite en totalité, se reporter au rapport de présentation)

Le secteur de la Zac, d'une surface totale de 17,9 ha, était initialement constitué de terrains agricoles, d'une friche boisée, du centre technique municipal (désormais relocalisé sur un autre secteur de la Zac) et de terrains de sport. L'OAP précise notamment que le programme d'habitat comprendra un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux et que l'opération devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha (sur les 8,3 ha<sup>14</sup> d'espaces destinés à l'habitat). Elle mentionne qu'il « est attendu une diversité de typologie (individuels, intermédiaires et petits collectifs) et de taille de logements (par exemple, du T1 au T5) ». L'OAP prévoit également des espaces pour « l'accueil d'équipements d'intérêt collectif à définir selon les besoins futurs (équipements sportifs, petite enfance, etc.) » (secteur en rose sur la figure 4 ci-dessus) et des espaces dits « naturels » (secteurs en vert sur la figure 4) dédiés à « l'accueil de terrains de sport et de loisirs, de plein air et d'intérêt collectif » (p. 129-132).

14 Le rapport de présentation indique une surface dédiée à l'habitat différente selon les pages : 8,3 ha (p. 129, 132, 156 notamment) ou 7 ha (p. 69, 156 notamment), ce qu'il conviendra de clarifier.

Dans son avis du 8 juin 2018 sur la Zac d'Orgenoy (cf. note de bas de page n°8), l'Autorité environnementale indiquait que les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour le projet d'aménagement étaient la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, la limitation de l'artificialisation des sols et la gestion des eaux de ruissellement, la prise en compte de la pollution des sols, la limitation des déplacements et des pollutions associées (bruit et pollution de l'air) et la préservation du paysage et des milieux naturels. Les principales remarques de l'Autorité environnementale portaient notamment sur la mise en place des mesures pour réduire les impacts sur la biodiversité, sur les impacts liés aux déplacements routiers induits par la Zac et sur la prise en compte des risques sanitaires liés à la pollution des sols. L'Autorité environnementale relève que ces recommandations ne trouvent pas de traduction dans le projet de PLU et invite la commune à prendre en compte les recommandations détaillées dans cet avis.

### ■ OAP n°2 (secteur du Bois aux Bouleaux):



Figure 5 : OAP n°2 (secteur du Bois aux Bouleaux). À gauche : vue aérienne et zonages envisagés sur le secteur; à droite : orientations prévues par l'OAP. Source : rapport de présentation p.134-135

Le secteur, d'une surface totale de 4,4 ha, est actuellement occupé par un boisement de bouleaux et le parc d'une grande propriété. L'OAP précise notamment que l'opération doit permettre la réalisation de 110 logements dont 65 logements locatifs sociaux. Elle mentionne qu'il « est attendu une diversité de typologie (individuels et intermédiaires) et de taille de logements (par exemple, du T1 au T5) ». La surface dédiée à l'habitat est de 4 ha (p. 133-135).

Le rapport de présentation explique qu'à Boissise-le-Roi « le parc de logements existant n'est pas adapté à la configuration des ménages, beaucoup se trouvant seuls dans un logement de grande taille. Il s'agit donc d'orienter la production de logements vers ceux de petite taille (T1, T2 et T3) » (p. 123 et diagnostic p. 28-31). L'Autorité environnementale relève qu'une des orientations du PADD est en effet de « diversifier l'offre de logements », mais que cette orientation n'est pas déclinée de manière contraignante, ni dans les OAP, ni dans le règlement.

### 1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de PLU

Le rapport de présentation ne précise pas les modalités d'association du public en amont du projet de PLU, mais le dossier comprend le bilan de la concertation<sup>15</sup> qui a été menée.

### 1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

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

- la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et l'artificialisation des sols ;
- la préservation des milieux naturels, des zones humides et des fonctionnalités écologiques ;
- l'accroissement des déplacements automobiles et les mobilités ;
- les impacts sanitaires liés à l'exposition de la population aux pollutions des sols.

## 2. L'évaluation environnementale

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

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet d'identifier les principaux enjeux environnementaux qui concernent la commune. L'Autorité environnementale observe cependant que le niveau de précision est insuffisant pour caractériser les enjeux environnementaux des secteurs dont l'usage des sols est voué à évoluer, concernant notamment les milieux naturels et la pollution des sols (cf. remarques du chapitre 3 du présent avis). Cela ne permet pas d'éclairer les choix du PLU en matière de prise en compte de l'environnement et de la santé, ni d'évaluer les incidences du PLU de manière correcte et d'en tenir compte dans une démarche itérative opérante.

**(1) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial sur les secteurs qui changeront de destination et actualiser les données présentes dans le document et veiller à la présence de légendes pour chaque iconographie.**

Les incidences du PLU sur l'environnement sont évaluées de manière trop générale, voire lacunaire sur certaines thématiques (les déplacements par exemple). Les mesures pour éviter, réduire ou compenser les impacts du PLU sont présentées pour les secteurs des OAP sans précision sur le type de mesure et sans les localiser sur une carte (p. 194-195). D'autres mesures sont par ailleurs évoquées de manière générale dans le « *Tableau récapitulatif des incidences environnementales et mesures d'évitement de réduction ou de compensation sur les sites destinés à évoluer* » (p. 197). D'une manière générale, la structure des chapitres « incidences », « mesures » et « justification » manque de clarté<sup>16</sup>.

Les impacts résiduels du PLU (c'est-à-dire après mise en place des mesures d'évitement, de réduction) sont répertoriés « sans objet » (p. 197), pour l'ensemble des thématiques environnementales étudiées. Le dossier ne précise pas si cette qualification est relative à l'absence d'impact résiduel ou à l'absence d'évaluation des impacts rési-

---

15 Document « *Boissise-le-Roi – Plan local d'urbanisme – Bilan de la concertation – Pour arrêt – 26 janvier 2023* ».

16 Le chapitre intitulé « incidences » (p. 175-189) comporte des sous-chapitres intitulés « Incidences et mesures » tout en étant suivi lui-même d'un chapitre « Mesures » (p. 190-198). Le chapitre « Mesures » commence par des éléments relatifs à la justification du PLU (p. 191-193). Ces chapitres reprennent tous par ailleurs des éléments descriptifs ou sur les enjeux du territoire, ce qui, sans être inapproprié, ne facilite pas forcément la compréhension des impacts du PLU .

duels. En toute hypothèse, l'absence d'incidence résiduelle, notamment concernant les milieux naturels et la biodiversité, n'est pas démontrée. Le cas échéant, il est nécessaire de proposer des mesures compensatoires.

**(2) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les impacts résiduels du PLU (après mise en place des mesures d'évitement, de réduction), notamment sur les milieux naturels et de proposer des mesures compensatoires dimensionnées en conséquence.**

En général, au regard de l'insuffisance de l'analyse de l'état initial sur les secteurs destinés à évoluer, de l'absence de présentation des solutions alternatives concernant la localisation des secteurs ouverts à l'urbanisation ou les objectifs du PLU en termes de logements sociaux (cf. chapitre « 2.3. *Justification des choix retenus et solutions alternatives* » du présent avis) et de l'analyse trop sommaire des incidences de ces ouvertures à l'urbanisation, la démarche d'évaluation environnementale menée pour ce PLU n'est pas satisfaisante.

Le résumé non technique est présenté à la fin du rapport de présentation (p. 204-218). Il reprend de manière cohérente les informations apportées dans le rapport de présentation, à l'exception des mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences du PLU qui ne sont pas présentées (en particulier dans les secteurs des OAP), ce qui devra être corrigé.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par la présentation des mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences du PLU et de le présenter dans un document indépendant du rapport de présentation.**

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les autres programmes et documents de planification, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et son champ de compétence. Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire, puis présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal.

À l'occasion de son élaboration, le PLU de Boissise-le-Roi doit, en application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, être compatible avec ou prendre en compte notamment :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 (en cours de révision) ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Nappe de Beauce approuvé le 11 juin 2013 ;
- le plan de gestion des risques inondations (PGRI) du bassin Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022 ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Melun Val de Seine approuvé le 23 janvier 2017 ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013 (en cours de révision) ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 (en cours de révision) ;
- la charte du parc naturel régional (PNR) du Gâtinais français 2011-2023.

Un chapitre du rapport de présentation présente l'articulation du PLU de Boissise-le-Roi avec ces différents documents (p. 166-172)<sup>17</sup>. Les arguments mis en avant pour justifier la compatibilité du PLU avec ces documents ou leur prise en compte ne sont pas suffisamment développés, hormis pour le Sdrif et la charte du PNR.

Le rapport de présentation (p. 7-10, 126 et 166) explique comment le PLU permet la densification du tissu urbain demandée par le Sdrif à l'horizon 2030, soit une augmentation minimale de la densité d'habitat et de la densité humaine de 15 % dans la partie nord du territoire, identifiée comme « quartier à densifier à proximité d'une gare », et de 10 % dans la partie sud, identifiée comme « espace urbanisé à optimiser ». Il précise également l'extension de l'urbanisation maximale permise par le Sdrif pour la commune de Boissise-le-Roi, qui est de 8,75 ha (entre 2013 et 2030), dans un rayon de deux kilomètres autour de la gare et en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée. Il précise à cet effet que la Zac d'Orgenoy, créée avant l'approbation du Sdrif<sup>18</sup>, est réputé compatible avec le Sdrif, bien qu'excédant les capacités d'urbanisation prévues par celui-ci, sous réserve du respect d'une densité minimale de 35 logements/ha (p. 166).

La commune de Boissise-le-Roi a intégré le PNR du Gâtinais français récemment, en février 2021. Les extensions urbaines sont également limitées par la charte du PNR à 2,5 % de la surface urbanisée de référence, soit pour la commune une capacité d'extension maximale de 4 ha jusqu'en 2023 (p. 11 et 167). Le rapport de présentation explique que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 (secteur du Bois aux Bouleaux, d'une surface de 4 ha<sup>19</sup>) est ainsi compatible avec la charte du PNR. L'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 de la Zac d'Orgenoy ne pourra intervenir qu'à partir de 2024 pour être compatible avec la charte du PNR<sup>20</sup> (p. 167).

#### (4) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer plus rigoureusement la compatibilité du PLU avec les documents de planification existants

### 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Un chapitre du rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et la traduction réglementaire du projet de PLU (zonage, règlement écrit et autres dispositions) (p. 119-153). Un autre chapitre intitulé « Justification du programme et alternatives » (p. 191-193)<sup>21</sup> présente les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national qui permettent, selon le rapport de présentation, de « justifier les choix effectués dans le projet de PLU de Boissise-le-Roi » (p. 191). Les arguments mis en avant sont peu développés et affirment plus qu'ils ne démontrent la prise en compte de ces objectifs<sup>22</sup>. Par ailleurs, ce chapitre ne présente pas les alternatives étudiées<sup>23</sup>, notamment en termes de localisation des

---

17 Plusieurs de ces documents sont également présentés dans le chapitre « Cadre juridique et institutionnel » (p. 6-20). La compatibilité avec le Sdrif est également développée p. 126.

18 La Zac d'Orgenoy a été créée en 2003, soit avant l'approbation du Sdrif en 2013 (p. 156).

19 Si l'on ne considère que la seule surface dédiée à l'habitat. La surface totale du secteur du Bois aux Bouleaux, incluant de minces bandes de zone naturelle N autour de la zone AU, est de 4,4 ha.

20 L'Autorité environnementale informe que la charte du PNR du Gâtinais français est actuellement en révision. La charte actuelle, applicable jusqu'en 2023, a été reconduite jusqu'en 2026 excepté pour les capacités d'extensions maximales à propos desquelles le Sdrif s'applique.

21 Ce chapitre « Justification du programme et alternatives » est inclus dans le chapitre présentant les « mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences du PLU sur l'environnement ».

22 À titre d'exemple : « La commune de Boissise-le-Roi intègre ces enjeux environnementaux forts liés à la présence de milieux patrimoniaux sur le territoire en réalisant une évaluation environnementale de son nouveau PLU. Cependant, les points soulevés dans la rubrique « impact » de la présente étude devront donner lieu à des attentions particulières concernant leur mise en action » (p. 192).

secteurs ouverts à l'urbanisation ou pour arriver à l'objectif de logements sociaux imposés par la réglementation.

Comme indiqué précédemment, l'Autorité environnementale remarque que le projet de PLU conduira à une augmentation de la population communale particulièrement conséquente (+31 % à l'horizon 2030). Cette augmentation semble davantage considérée comme une conséquence des projets de construction de logements envisagés<sup>24</sup> que comme un objectif démographique communal en tant que tel. Les impacts liés à cette hausse importante de population, notamment en termes de déplacements routiers mais également d'assainissement, de consommation de ressources (eau potable, énergie) voire d'équipements publics ne sont globalement pas évalués.

Le nombre important de nouveaux logements prévus est notamment justifié par le déficit actuel en logements sociaux sur la commune. Le rapport de présentation explique que la commune comptait 175 logements conventionnés en 2020 et que 1 367 résidences principales étaient recensées en 2019 (p. 33), soit environ 13 % de logements sociaux, alors que le seuil imposé par la législation est de 25 %. Le rapport de présentation met en avant l'enjeu pour la commune de « développer le parc de logements dans le respect de la loi SRU et de ses évolutions (loi Alur) » (p. 119), de « répondre ainsi aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle » (p. 120) et souligne : « Un déficit de logements aidés se fait sentir. La mixité entre ce type de logements et les logements non aidés se fera à l'échelle de la ville afin d'atteindre les impératifs légaux (SRU et Alur) et à l'échelle de chaque opération » (p. 123)<sup>25</sup>. Avec les 531 nouveaux logements prévus sur la commune (dont 100 déjà réalisés), la construction de 305 logements sociaux sera nécessaire afin d'atteindre le seuil de 25 % de logements sociaux (p. 33).

L'Autorité environnementale relève que le choix des secteurs retenus pour les extensions urbaines induit des impacts forts sur l'environnement, notamment en termes de milieux naturels (pour la Zac d'Orgenoy et le secteur du Bois aux Bouleaux) et de déplacements motorisés (pour les logements situés à Orgenoy, hameau situé à trois kilomètres de la gare et ne disposant pas de commerces de proximité) (cf. analyse plus détaillée dans le chapitre suivant « Analyse de la prise en compte de l'environnement » du présent avis). Or aucune solution alternative n'est présentée, alors même qu'il s'agit d'une exigence de l'article R.151-3 4° du code de l'urbanisme : « Le rapport de présentation [doit expliquer] les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ». Le rapport de présentation se limite à indiquer que « l'ouverture à l'urbanisation [des zones AU1 correspondant à la Zac d'Orgenoy et AU2 correspondant au secteur du Bois aux Bouleaux] est nécessaire pour permettre à la commune de répondre aux objectifs de la loi SRU » (p. 138).

Par ailleurs, le dossier aborde p. 69 les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis sur une demi-page sans analyse détaillée des parcelles peu denses ou non urbanisées. Le reste de l'argumentaire identifie les zones d'extension urbaine notamment sur le secteur Orgenoy. Or, le code de l'urbanisme précise (article L.151-4) que le rapport de présentation « analyse (...) la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ». En l'état actuel du document, il ne présente pas d'analyse détaillée du potentiel et n'expose pas comment sont pris en compte les éléments relatifs aux formes urbaines et architecturales.

---

23 Le rapport de présentation indique pourtant que « en dehors de la Zac Orgenoy, plusieurs sites avaient été identifiés comme pouvant accueillir des constructions en extension du tissu urbain existant. Seul le secteur du Bois Bouleau, situé à 1 km de la gare, a été retenu pour accueillir un programme de 110 logements sur 4 ha » (p. 69).

24 « À l'horizon 2030, l'évolution démographique est envisagée en cohérence avec les opérations de construction de logements programmées et/ou potentielles » (p. 123).

25 L'Autorité environnementale relevait également dans son avis du 18 juin 2018 sur la Zac d'Orgenoy : « L'étude d'impact indique que l'objectif principal de la ZAC est de combler le déficit en logements sociaux de la commune » (p. 9 de cet avis).

**(5) L'Autorité environnementale recommande de :**

- reconsidérer les perspectives démographiques sous-jacentes à la construction de logements ;
- démontrer précisément l'impossibilité d'atteindre les objectifs de logements sociaux par d'autres modalités que la construction de très nombreux nouveaux logements ;
- présenter une analyse détaillée de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis comme voulu par l'article L 151-4 du code de l'urbanisme.

Il est nécessaire, selon l'Autorité environnementale, d'étudier des solutions alternatives et de justifier les choix retenus au regard des enjeux environnementaux et sanitaires de chaque secteur étudié et de leurs incidences sur l'environnement.

**(6) L'Autorité environnementale recommande, au regard des forts impacts sur l'environnement de la localisation des zones à urbaniser, de présenter des solutions alternatives comme prévu par la réglementation (art R.131-3-4 du code de l'urbanisme) et de justifier les choix retenus au regard des enjeux environnementaux et sanitaires de chaque secteur étudié et de leurs incidences sur l'environnement.**

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

### **3.1. Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et artificialisation des sols**

Les zones à urbaniser AU du PLU représentent une surface totale de 18,2 ha (p. 154), dont une partie a déjà été aménagée au niveau de la Zac d'Orgenoy (100 logements sur 2,8 ha et des équipements communaux sur 1,35 ha, p. 69). Le PADD indique lui que les extensions de l'enveloppe bâtie sont de 12,8 ha, dont 8,8 ha pour la poursuite de l'aménagement de la Zac d'Orgenoy et 4 ha sur le secteur du Bois aux Bouleaux (PADD, p.17). Il conviendra d'expliquer ces différences de surfaces, notamment en détaillant et en géolocalisant la consommation foncière intervenue sur les dix dernières années.

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 encadre le rythme d'artificialisation des sols, et fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » en 2050. Sans attendre une future évolution du Sdrif qui devrait permettre de décliner et préciser la territorialisation des objectifs, l'Autorité environnementale recommande d'inscrire dès à présent les évolutions de PLU dans la trajectoire de sobriété foncière requise.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU1 et AU2 est prévue dès l'approbation du PLU pour les deux premières tranches<sup>26</sup> de la Zac d'Orgenoy et le secteur du Bois aux Bouleaux et à partir de 2024 pour la dernière tranche de la Zac (p. 136). L'Autorité environnementale estime que les logements devraient être réalisés en priorité au sein du tissu urbain existant<sup>27</sup>, en mobilisant pleinement les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

**(7) L'Autorité environnementale recommande de prendre des dispositions pour donner la priorité au développement urbain à l'intérieur du tissu urbain existant, afin de limiter la consommation d'espaces naturels.**

---

26 Cf. figure 4 pour la localisation des trois tranches de la Zac d'Orgenoy (1A, 1B et 2).

27 De plus, le pourcentage de logements sociaux prévus dans les dents creuses du bourg de Boissise-le-Roi (85 %) est plus important que celui des autres espaces (de 50 à 59 %) (p. 33).



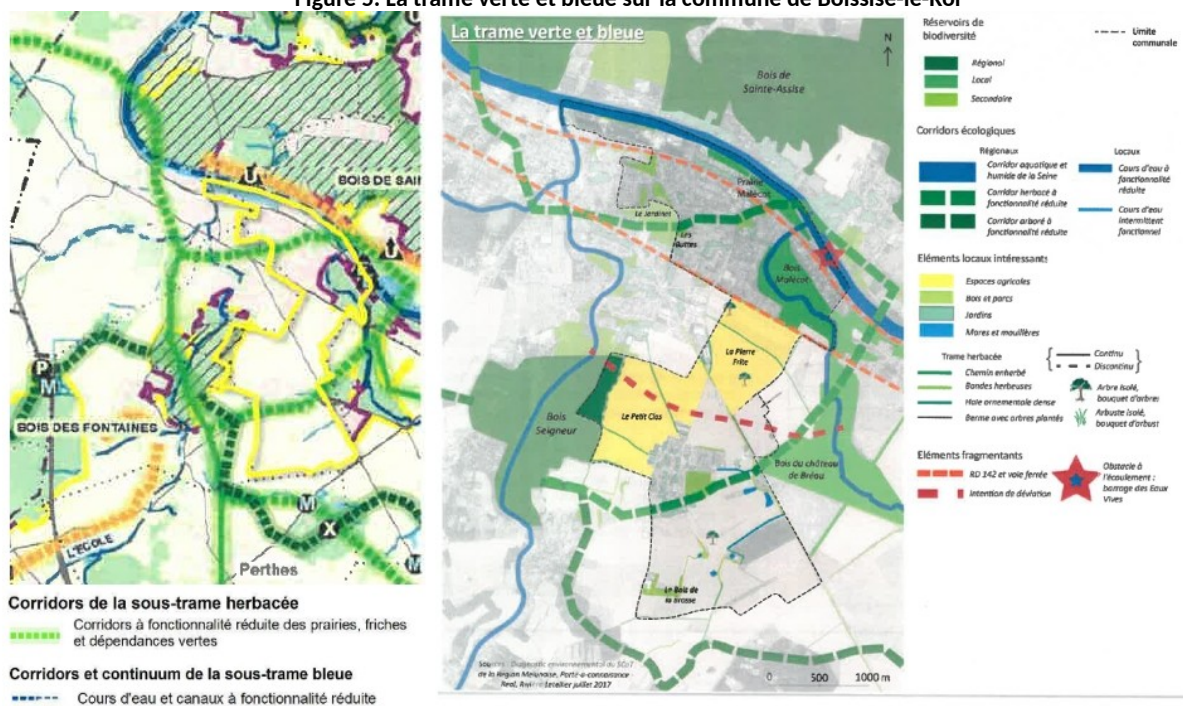
L'Autorité environnementale souligne néanmoins la mise en place de mesures visant à limiter l'artificialisation des sols (par exemple, un pourcentage minimum d'espaces de pleine terre est imposé dans le règlement notamment dans les zones AU), tout en imposant des densités minimales de logements afin de ne pas reporter les efforts de construction sur d'autres secteurs non artificialisés.

### 3.2. Milieux naturels

L'analyse de l'état initial concernant les milieux naturels est présentée à l'échelle du territoire communal (p. 90-111). Le rapport de présentation met notamment en avant l'intérêt écologique « fort » lié aux forêts et boisements, aux milieux aquatiques et humides (Seine, ru de la Mare aux Evées – un petit affluent de la Seine -, mares présentes sur le plateau agricole) et un intérêt écologique « moyen à fort » lié aux prairies et friches herbacées (p. 105, 111).

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) identifie trois corridors écologiques à fonctionnalité réduite sur la commune : le corridor aquatique de la Seine et deux corridors de la sous-trame herbacée (l'un traversant le bourg de Boissise-le-Roi, l'autre longeant le hameau d'Orgenoy dans sa partie sud) (p. 90-92, 108-109) (Figure 5).

Figure 5: La trame verte et bleue sur la commune de Boissise-le-Roi



À gauche : extrait de la carte des composantes de la trame verte et bleue du SRCE ; à droite : la trame verte et bleue sur la commune  
Source : rapport de présentation, p.91 et 108

Une étude de caractérisation de zones humides a été réalisée au droit des terrains de la Zac d'Orgenoy et a mis en évidence la présence d'une zone humide de 2 590 m<sup>2</sup>, localisée à proximité des anciens ateliers municipaux, sur la tranche 1B de la Zac (p. 102).

Le rapport de présentation indique que les enjeux liés aux milieux naturels identifiés pour le projet de PLU concernent la conservation des boisements, des zones humides et des prairies, qui constituent des habitats

pour des espèces animales, la conservation des continuités écologiques et la préservation des milieux naturels anthropisés (haies, friches, vergers, jachères) (p. 111). Les habitats naturels présents sur la commune sont mentionnés, mais ne sont pas cartographiés.

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément à la réglementation, le rapport de présentation doit exposer « *les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan* »<sup>28</sup>. Cela concerne principalement les zones ouvertes à l'urbanisation (Zac d'Orgenoy et secteur du Bois aux Bouleaux). Or aucune analyse détaillée concernant les milieux naturels sur ces deux secteurs – c'est-à-dire fondée sur des inventaires de la faune, de la flore et des habitats – n'est exposée (hormis la caractérisation des zones humides sur la Zac). Le rapport de présentation mentionne succinctement que « *la partie sud-ouest de la Zac était occupée par un milieu de type friche herbacée dans les années 2000 qui a évolué vers un milieu arbustif [...]* » et que « *les inventaires menés dans le cadre de la présente évaluation environnementale [...] ne témoignent pas d'une richesse écologique et d'un réseau écologique dense* », sans présenter les résultats de ces inventaires (p. 180). Pour le secteur du Bois aux Bouleaux, la présence d'un « *épais boisement de bouleaux au contact d'une végétation arbustive plus disparate en bordure de la rue de Ponthierry* », du « *parc d'une grande propriété [avec] un caractère plus paysager* » et « *d'importantes masses boisées* » est mentionnée (p. 182). L'Autorité environnementale considère que les enjeux de biodiversité sont potentiellement importants sur ces secteurs, mais qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une caractérisation suffisante dans le cadre du PLU, notamment en termes d'espèces à enjeu de conservation et de corridors écologiques. Cet approfondissement est nécessaire pour permettre ensuite d'évaluer de manière pertinente les impacts du PLU sur les milieux naturels. En conséquence, il est nécessaire en attendant de pouvoir effectuer cette évaluation et d'en tirer toutes les conséquences de surseoir à tout aménagement de ces secteurs.

**(8) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial concernant les milieux naturels sur les secteurs d'extension urbaine (Zac d'Orgenoy et secteur du Bois aux Bouleaux), afin de caractériser précisément les enjeux écologiques concernant les espèces et les corridors écologiques présents préalablement à tout aménagement.**

Les impacts du PLU sur les milieux naturels sont appréhendés de manière trop générale, uniquement en termes de surface. Le rapport de présentation indique que « *le projet aura une incidence négative sur les milieux naturels boisés du territoire* », liée notamment aux nouvelles zones d'urbanisation AU1 et AU2 (p. 184-185), mais que « *l'urbanisation du milieu naturel reste faible, soit environ 2,5 ha de milieu boisé, 1,5 ha de parc, 6,6 ha de fourrés sur des terrains en déprise agricole et environ 2,2 ha d'espaces semi-naturels ou artificialisés* » (p. 193). La synthèse des incidences sur le milieu naturel et la biodiversité considère que « *le PLU permet une urbanisation encadrée qui limite les atteintes à la biodiversité locale* » (p. 185). Pour l'Autorité environnementale, au vu des milieux naturels présents sur les secteurs en extension urbaine, susceptibles de présenter des enjeux de biodiversité importants, et de l'absence d'analyse approfondie de l'état initial, les impacts du PLU sur les milieux naturels sont sous-évalués et devront être mieux caractérisés. L'analyse des impacts susceptibles occasionnés par les choix programmatiques du PLU doit également porter sur les espèces présentes et les fonctions écologiques des espaces naturels concernés.

**(9) L'Autorité environnementale recommande de caractériser précisément les impacts du PLU sur les milieux naturels, mais également sur les espèces présentes et les fonctions écologiques de ces milieux.**

---

28 Article R.151-3 2° du code de l'urbanisme : « *Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation [...] analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan* ».

En termes de mesures de réduction<sup>29</sup>, le rapport de présentation rappelle les mesures intégrées aux OAP, telles que la plantation de haies champêtres sur cinq mètres de large en lisière des espaces agricoles (Zac d'Orgenoy) ou l'aménagement de lisières boisées ou jardinées à l'ouest et au sud du secteur du Bois aux Bouleaux (p. 194-195). Concernant la Zac d'Orgenoy, il indique également la « *préservation d'environ 40 % de la superficie de la tranche 2 en espace vert planté dédié à l'accueil de terrains de sport et de loisirs de plein air* »<sup>30</sup> (p. 194), ce qui ne permet cependant pas le maintien de milieux naturels favorables à la biodiversité.

L'impact sur la zone humide de 2 590 m<sup>2</sup> présente au droit de la Zac d'Orgenoy est apprécié de manière ambiguë : le rapport de présentation indique que l'aménagement de la Zac « *impactera 895 m<sup>2</sup> de cette zone humide, par ailleurs préservée dans sa globalité* » (p. 184) et que « *le PLU n'aura pas d'impact direct sur [...] les zones humides* » (p. 186). L'OAP n°1 indique que l'aménagement de la tranche 1B « *imperméabilise 895 m<sup>2</sup> de cette zone humide et en préserve 1 695 m<sup>2</sup>* » tout en demandant la « *préservation et valorisation de la zone humide* » (p. 4-5 du document « OAP »). L'Autorité environnementale relève que le dossier n'analyse pas précisément les incidences de l'imperméabilisation partielle de la zone humide sur son fonctionnement écologique, mais conclut pourtant que « *le projet n'aura pas d'incidences notables sur ces milieux* ». En conséquence, le PLU ne prévoit pas de compensation de la zone humide détruite. L'Autorité environnementale rappelle pourtant que des mesures compensatoires sont obligatoires dès lors que demeurent des incidences résiduelles malgré des mesures d'évitement et de réduction. En l'état actuel du projet de PLU, l'OAP semble pourtant susceptible d'occasionner des incidences résiduelles.

**(10) L'Autorité environnementale recommande de caractériser précisément l'impact du PLU sur les fonctions de la zone humide localisée dans la Zac d'Orgenoy et de présenter, le cas échéant, des mesures pour compenser ces impacts.**

### 3.3. Déplacements et mobilités

Le rapport de présentation apporte des informations sur la desserte routière et en transports en commun de Boissise-le-Roi (chapitre « *Transports, déplacements, stationnement* », p. 47-54). Il relève que malgré la présence de la gare du RER D – localisée en partie nord du territoire – l'emploi de la voiture particulière reste le moyen de transport le plus utilisé sur la commune : en 2017, 80,8 % des déplacements domicile-travail sont effectués en voiture (p. 43). L'Autorité environnementale rappelle que les déplacements domicile-travail ne représentent qu'une minorité de l'ensemble des déplacements et invite la commune à présenter les parts modales correspondantes.

L'Autorité environnementale constate que les secteurs ouverts à l'urbanisation sont relativement éloignés de la gare du RER : environ un kilomètre pour le secteur du Bois aux Bouleaux et trois kilomètres pour le hameau d'Orgenoy.

Les impacts du PLU sur les déplacements motorisés sont à peine évoqués et ne sont pas évalués. Le rapport de présentation indique que « *le parti d'aménagement contribue globalement à limiter le taux de motorisation des ménages en encourageant le recours aux mobilités actives au sein de la commune en densifiant le maillage de liaisons douces inter-quartiers, vers les équipements, les transports en commun, et les activités [...]. Néanmoins l'augmentation prévisible des circulations automobiles liée à l'augmentation de la population engendrera une augmentation des sources de pollution de l'air* » (chapitre « *Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les déplacements* », p. 186). Il précise également que la politique d'incitation à la limitation de l'em-

29 Chapitre « *Mesures correctrices et compensatoires* », p. 194-195 et tableau récapitulatif des incidences et mesures, p. 197.

30 L'article AU-B-3-1 du règlement des zones AU impose également : « *Au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière située dans la zone AU seront aménagés en espaces verts de pleine terre* » (règlement, p. 33).

ploi de la voiture particulière se décline par « *la mise en place de mesures réglementaires favorisant notamment l'emploi du vélo et [le] développement du maillage des réseaux de cheminement piétonniers et cyclables* » (p. 168, 172). Certaines de ces mesures sont mentionnées à titre d'exemple (p. 168).

L'Autorité environnementale relève que la localisation des secteurs ouverts à l'urbanisation est un des leviers principaux dont dispose le PLU pour limiter l'utilisation de la voiture. Le choix du PLU de construire de nombreux logements dans une Zac – créée en 2003 mais pour laquelle aucun aménagement n'avait encore été réalisé jusqu'en 2018 – éloignée des transports en commun structurants et ne disposant pas de commerces de proximité<sup>31</sup> n'a toutefois pas été remis en cause. De ce fait, le PLU est susceptible de générer une forte augmentation des déplacements motorisés.

#### **(11) L'Autorité environnementale recommande de :**

- **reconsidérer le choix de construire de nombreux logements dans des secteurs éloignés des transports en commun structurants (gare RER) et des commerces et présenter des solutions alternatives permettant de limiter l'utilisation de la voiture particulière ;**
- **caractériser l'augmentation des déplacements motorisés induits par le projet de PLU.**

### **3.4. Pollution des sols**

Le rapport de présentation informe qu'il existe deux secteurs d'information sur les sols (SIS)<sup>32</sup> sur la commune : l'un est lié à des décharges illégales, sur des terrains situés au sud de la Zac d'Orgenoy, et l'autre à une ancienne blanchisserie, située dans le périmètre de la Zac (secteur indiqué comme « *Terrains à dépolluer (SIS)* » sur la carte de synthèse des enjeux environnementaux de la figure 4 ci-avant, qui concerne une parcelle de la tranche 1B de la Zac) (p. 78-79). Le rapport de présentation indique que ces terrains ont « *fait l'objet en 2019 d'études de sols complémentaires préalables à la réalisation de la tranche 1B [...] afin de déterminer les mesures nécessaires à la dépollution des terrains en vue d'une occupation compatible avec les usages résidentiels prévus et conditionnant leur aménagement* » (p. 79), mais n'apporte aucune information sur les pollutions observées ou les mesures de dépollution préconisées<sup>33</sup>.

L'Autorité environnementale indiquait, dans son avis du 18 juin 2018 sur la Zac d'Orgenoy, que l'étude d'impact de la Zac mentionnait une étude de sols de 2016 réalisée sur les périmètres des tranches 1B et 2, mettant en évidence « *des anomalies dans les sols (métaux lourds, hydrocarbures), dans les eaux souterraines (benzo(a)pyrène, arsenic et benzène) et dans les gaz des sols (xylène, tétrachloroéthylène)* », sans qu'aucune mesure de gestion soit envisagée. L'Autorité environnementale concluait qu'en « *l'état actuel du dossier de Zac, compte-tenu des pollutions potentielles identifiées, l'enjeu lié à la pollution des sols est insuffisamment pris en compte pour les phases 1B et 2 de la Zac* ».

Hormis la mention du SIS cité ci-dessus, le rapport de présentation du PLU n'apporte aucune information sur les éventuelles pollutions des sols des tranches 1B et 2 de la Zac, ce qui n'est pas satisfaisant, au regard notamment

---

31 Le centre commercial de Villiers-en-Bière est lui aussi relativement éloigné du hameau d'Orgenoy (environ un kilomètre).

32 Les secteurs d'information sur les sols (SIS) « *comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage [...], la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement* » (article L.125-6 du code de l'environnement).

33 Contrairement à ce qui est indiqué, la fiche détaillée de ce SIS n'est pas jointe en annexe 6.i « Secteurs d'information sur les sols » du PLU (dans cette annexe, la fiche détaillée de l'autre SIS présent sur la commune a été jointe deux fois, par erreur).

de l'implantation envisagée d'un équipement pour la petite enfance sur la tranche 2 de la Zac, et plus généralement pour s'assurer de l'absence de risque sanitaire pour les futurs résidents de la Zac.

L'Autorité environnementale rappelle qu'en application de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles<sup>34</sup>, la construction de tels établissements doit être évitée sur les sites pollués. S'il s'avère impossible de trouver un site alternatif non pollué, une telle impossibilité doit alors être étayée par un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation. Ceci nécessite de disposer, suffisamment en amont des projets, des informations nécessaires pour choisir une implantation appropriée.

Enfin, l'Autorité environnementale relève que le secteur en renouvellement urbain intitulé « Orgenoy (TER) », sur lequel 61 logements sont prévus, a accueilli une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) qui est susceptible – comme toute activité industrielle – d'avoir occasionné des pollutions des sols. Le rapport de présentation ne fournit aucune information à ce sujet.

**(12) L'Autorité environnementale recommande de :**

- **présenter les résultats des études relatives à la pollution des sols réalisées sur les tranches 1B et 2 de la Zac d'Orgenoy (zones investiguées, caractérisation des pollutions identifiées, mesures de gestion préconisées, etc.) ;**
- **revoir, le cas échéant, la localisation de l'équipement accueillant une population sensible (équipement pour la petite enfance) envisagé et justifier le choix d'implantation retenu au regard des potentiels impacts sanitaires ;**
- **étudier la présence potentielle de pollutions des sols sur le secteur « Orgenoy (TER) », qui a accueilli une installation classée pour la protection de l'environnement ;**
- **plus généralement, de démontrer l'absence de risque sanitaire pour les futurs usagers des tranches 1B et 2 de la Zac d'Orgenoy et du secteur « Orgenoy (TER) ».**

## 4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de l'élaboration du PLU de Boissise-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](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 11 mai 2023**

**Siégeaient :**

---

34 Les établissements sensibles, au sens de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, sont notamment les crèches, écoles, établissements d'hébergement d'enfants handicapés, aires de jeux et espaces verts attenants, collèges et lycées.

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

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial sur les secteurs qui changeront de destination et actualiser les données présentes dans le document et veiller à la présence de légendes pour chaque iconographie.....12
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer les impacts résiduels du PLU (après mise en place des mesures d'évitement, de réduction), notamment sur les milieux naturels et de proposer des mesures compensatoires dimensionnées en conséquence.....13
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par la présentation des mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences du PLU et de le présenter dans un document indépendant du rapport de présentation.....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer plus rigoureusement la compatibilité du PLU avec les documents de planification existants.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - reconsidérer les perspectives démographiques sous-jacentes à la construction de logements ;.....16
- (6) L'Autorité environnementale recommande, au regard des forts impacts sur l'environnement de la localisation des zones à urbaniser, de présenter des solutions alternatives comme prévu par la réglementation (art R.131-3-4 du code de l'urbanisme) et de justifier les choix retenus au regard des enjeux environnementaux et sanitaires de chaque secteur étudié et de leurs incidences sur l'environnement.....16
- (7) L'Autorité environnementale recommande de prendre des dispositions pour donner la priorité au développement urbain à l'intérieur du tissu urbain existant, afin de limiter la consommation d'espaces naturels.....16
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial concernant les milieux naturels sur les secteurs d'extension urbaine (Zac d'Orgenoy et secteur du Bois aux Bouleaux), afin de caractériser précisément les enjeux écologiques concernant les espèces et les corridors écologiques présents préalablement à tout aménagement.....18
- (9) L'Autorité environnementale recommande de caractériser précisément les impacts du PLU sur les milieux naturels, mais également sur les espèces présentes et les fonctions écologiques de ces milieux.....18
- (10) L'Autorité environnementale recommande de caractériser précisément l'impact du PLU sur les fonctions de la zone humide localisée dans la Zac d'Orgenoy et de présenter, le cas échéant, des mesures pour compenser ces impacts.....19
- (11) L'Autorité environnementale recommande de : - reconsidérer le choix de construire de nombreux logements dans des secteurs éloignés des transports en commun structurants (gare RER) et



des commerces et présenter des solutions alternatives permettant de limiter l'utilisation de la voiture particulière ; - caractériser l'augmentation des déplacements motorisés induits par le projet de PLU.....20

(12) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter les résultats des études relatives à la pollution des sols réalisées sur les tranches 1B et 2 de la Zac d'Orgenoy (zones investiguées, caractérisation des pollutions identifiées, mesures de gestion préconisées, etc.) ; - revoir, le cas échéant, la localisation de l'équipement accueillant une population sensible (équipement pour la petite enfance) envisagé et justifier le choix d'implantation retenu au regard des potentiels impacts sanitaires ; - étudier la présence potentielle de pollutions des sols sur le secteur « Orgenoy (TER) », qui a accueilli une installation classée pour la protection de l'environnement ; - plus généralement, de démontrer l'absence de risque sanitaire pour les futurs usagers des tranches 1B et 2 de la Zac d'Orgenoy et du secteur « Orgenoy (TER) ».....21