



**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 Boullay-les-
Trous (91)
à l'occasion de sa modification n° 1**

N°MRAe APPIF-2023-095
en date du 25/10/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Boullay-les-Troux, dans le cadre de sa modification n° 1, et sa notice de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale. Le projet est porté par la commune. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale à la suite d'un avis conforme en ce sens de l'Autorité environnementale du 9 février 2023, en raison de deux évolutions prévues par la modification consistant à :

- supprimer l'orientation d'aménagement et de programmation n° 3 Boullay-Gare correspondant à deux secteurs anciennement occupés par des activités, pour y rendre possible la réalisation de logements, du fait de leur reclassement en zone UB ;
- faire évoluer le règlement écrit applicable en zone urbaine UB, pour y ajouter une exception à l'interdiction de tout projet portant atteinte aux zones humides avérées ou probables, sous condition du respect du principe « éviter-réduire-compenser ».

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont les pollutions des sols et les zones humides.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- proposer, dès le stade du PLU, des mesures d'évitement, voire de réduction de l'exposition des futures populations aux pollutions des sols destinés à changer d'usage ;
- reconsidérer l'ajout, à l'article 2 du règlement de la zone UB, de l'exception permettant la réalisation de projets susceptibles d'impacter les zones humides, sauf à justifier de la démarche « éviter-réduire-compenser ».

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

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

Par ailleurs, 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.....	5
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	6
1.1. Contexte et présentation du projet de modification du PLU.....	6
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification du PLU.....	6
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	7
2. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	7
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	7
3.1. Les risques sanitaires liés aux pollutions des sols.....	7
3.2. Les zones humides.....	9
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	10
ANNEXE.....	11
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	12

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

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

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Boullay-les-Troux pour rendre un avis sur son plan local d'urbanisme (PLU) (91) à l'occasion de sa modification n° 1 et sur sa notice de présentation.

Cette modification du PLU de Boullay-les-Troux a été soumise à évaluation environnementale, en application des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme, à la suite de l'avis conforme de l'Autorité environnementale n° MRAe AKIF-2023-011 du 9 février 2023.

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 la MRAe le 1^{er} août 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.

La MRAe s'est réunie le 25 octobre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Boullay-les-Troux à l'occasion de sa modification n° 1.

Sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

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.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : 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).

Sigles utilisés

Basias	Base de données des anciens sites industriels et activités de service
Casias	Carte des anciens sites industriels et activités de service
CLE	Commission locale de l'eau
ERC	Eviter-réduire-compenser
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PLU	Plan local d'urbanisme
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de modification du PLU

Située dans le département de l'Essonne (91), la commune de Boullay-les-Troux accueille 647 habitants (Insee, 2020) et s'étend sur 4,8 km². Elle fait partie de la communauté de communes du Pays de Limours qui regroupe 14 communes et 27 026 habitants (Insee 2020). Le PLU de Boullay-les-Troux a été approuvé le 4 juin 2019 et sa présente modification n° 1 a été prescrite le 8 novembre 2022.

La modification projetée consiste à procéder aux évolutions suivantes :

- 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 vise à reconvertir 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 schéma d'aménagement et de gestion des eaux (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.

Le présent avis de l'Autorité environnementale fait suite à son [avis conforme n° MRAe AKIF-2023-011 du 9 février 2023](#) concluant à la nécessité de soumettre la modification n° 1 du PLU de Boullay-les-Troux à évaluation environnementale au regard des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine susceptibles d'être générées par :

- la suppression de l'OAP n° 3 Boullay-Gare et le reclassement en zone UB du plan de zonage de deux secteurs anciennement occupés par des activités, pour y rendre possible la réalisation de logements et dans lesquels est identifié un risque de pollution des sols ;
- l'ajout dans le règlement écrit applicable à la zone UB d'une exception à l'interdiction de tout projet portant atteinte aux zones humides avérées ou probables, sous condition du respect du principe « éviter-réduire-compenser »².

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de modification du PLU

Les modalités d'une concertation préalable à la modification n° 1 du PLU de Boullay-les-Troux ont été fixées par délibération du conseil municipal du 9 juin 2023 en application de l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme. Une réunion publique d'information sur le projet de modification du PLU a été organisée le 16 juin 2023 et le bilan de cette concertation a été arrêté par délibération du conseil municipal le 7 juillet 2023.

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023-02-09_boullay-les-troux_plu_modif_avis_delibe-rev2.pdf

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour cette modification sont, conformément aux motifs qui en justifiaient l'évaluation environnementale aux termes de son avis conforme du 9 février 2023 précité :

- les risques sanitaires liés à l'exposition de populations supplémentaires à des pollutions des sols ;
- la préservation des zones humides.

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

Le dossier comporte principalement une notice de présentation des évolutions du PLU prévues dans le cadre de la modification, incluant une partie consacrée à l'évaluation environnementale de cette dernière et à son résumé non technique. Le dossier comporte également l'ensemble des pièces constitutives du projet de PLU modifié.

L'Autorité environnementale relève que les choix retenus dans le cadre du projet de modification ne font, notamment, que partiellement l'objet d'une analyse des perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de modification du PLU et d'une justification des choix opérés, comme l'exige l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, par la présentation de solutions de substitution raisonnables permettant de démontrer que la solution retenue est celle de moindre impact sur l'environnement et la santé humaine. En effet, les chapitres concernés ne portent que sur les évolutions des OAP et non sur les autres évolutions prévues par la modification du PLU, en particulier celle du règlement écrit de la zone UB en ce qui concerne les zones humides.

Par ailleurs, l'Autorité environnementale observe que le résumé non technique, présenté pages 105 à 130 de la notice de présentation, manque du caractère synthétique nécessaire à ce type de document pour le rendre plus aisément accessible à un large public. Il gagnerait en outre à être présenté dans un document distinct pour être plus facilement accessible.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU, notamment l'analyse des perspectives d'évolution de l'environnement sans modification du PLU et la justification des choix retenus ;
- rendre le résumé non technique plus synthétique et le présenter dans un document spécifique, pour le rendre plus facilement accessible par le public.

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

Le présent avis reprend les enjeux identifiés dans l'avis conforme de l'Autorité environnementale concluant à la nécessité de soumettre la modification n° 1 du PLU de Boullay-les-Troux à évaluation environnementale, sans prétendre à l'exhaustivité dans son analyse du dossier transmis.

3.1. Les risques sanitaires liés aux pollutions des sols

Dans son avis conforme du 9 février 2023 précité, l'Autorité environnementale considérait que, du fait du reclassé des deux secteurs concernés en zone UB qu'elle implique, « la suppression de l'OAP n° 3 Boullay Gare rend (...) 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 ».

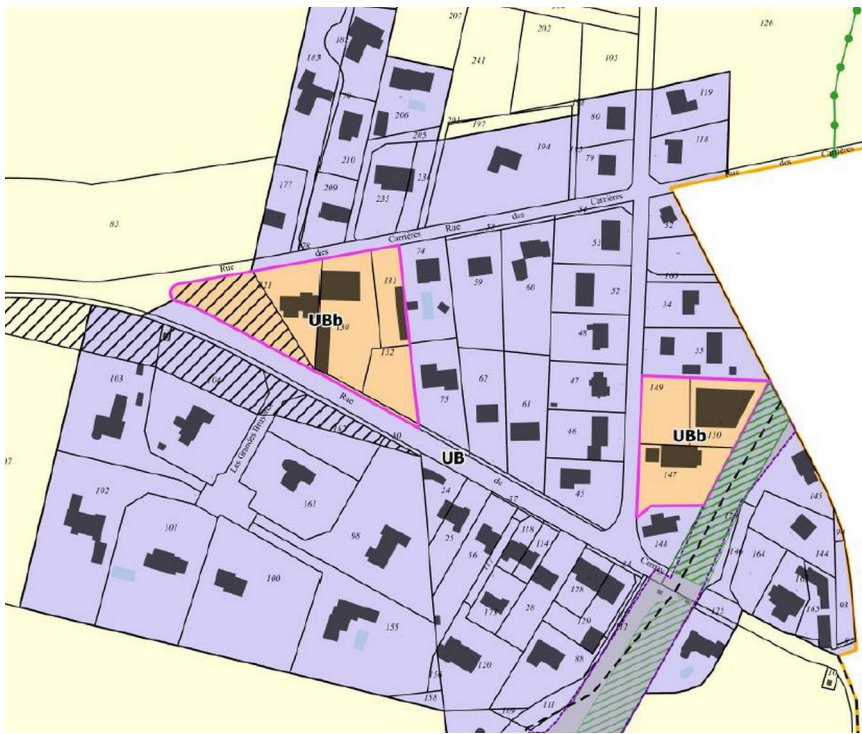


Figure 1 : Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur (sous-secteurs UBd correspondant à l'OAP n° 3 Boullay-Gare)
(source : notice, p. 10)

La notice de présentation (p. 95) permet de confirmer cet enjeu des risques sanitaires liés aux pollutions des sols, tout en le qualifiant de « modéré » et en précisant que chacun des deux secteurs de l'OAP est concerné par un site répertorié dans la base de données des anciens sites industriels et des activités de service (Basias). Ces deux sites, dont l'un ne serait plus en activité, sont en effet liés à une activité de stockage et de vente de produits lubrifiants pour matériel agricole. Afin de prendre en compte la présence d'éventuels sols pollués du fait de ces activités, un nouvel article 16 du règlement du PLU, applicable à l'ensemble des zones, a été ajouté, dans la rédaction suivante :

« Article 16 : *Recommandations aux porteurs de projets dans le cadre d'un aménagement sur un site classé BASIAS - Dans le cas où un porteur de projet souhaiterait construire sur un site identifié BASIAS, il lui est tout d'abord recommandé de réaliser une recherche de compléments d'informations permettant d'étoffer les renseignements fournis par les fiches BASIAS afin de confirmer, ou non, l'existence d'anciennes activités de type industriel au droit des parcelles concernées par le projet d'aménagement. Dans le cas où aucune ancienne activité de type industriel ne serait identifiée dans l'emprise du terrain, ou d'autres types de dépôts et de déchets, il n'y aura pas lieu de contraintes particulières d'aménagement. Dans le cas de pollutions de terrains confirmées ou fortement suspectées à l'issue des recherches, la réalisation de diagnostics des sols avec échantillonnages et analyses de la qualité des sols est recommandée afin de connaître l'étendue des zones potentiellement impactées et les niveaux de teneurs en métaux, métalloïdes et composés organiques afin de sécuriser le projet d'aménagement et de construction en fonction de l'usage projeté et de sa sensibilité. Si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées » (p. 99).* Pour l'Autorité environnementale, les dispositions prévues dans ce nouvel article du règlement ne sont pas suffisantes : elles se présentent en effet comme de simples « recommandations », sans caractère prescriptif, et la formulation utilisée en ce qui concerne le type de pollutions à rechercher apparaît restrictive (« les niveaux de teneurs en métaux, métalloïdes et composés organiques »).

Par ailleurs, cet enjeu nécessite d'être analysé et traité dès le stade du PLU, pour ce qui concerne son champ de compétence, et pas seulement à un stade ultérieur relevant du projet.

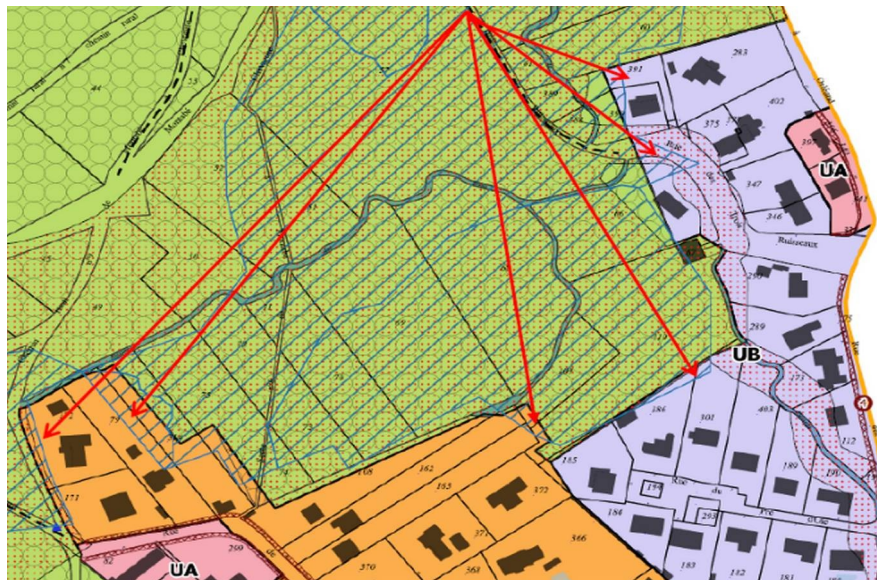
(2) L'Autorité environnementale recommande, dès le stade du présent projet de PLU, de :

- réaliser les diagnostics des sols nécessaires à l'identification des pollutions éventuelles ;
- proposer des mesures d'évitement, voire de réduction de l'exposition des futures populations aux pollutions des sols destinés à changer d'usage ;
- faire évoluer le règlement de manière à conditionner tout nouvel aménagement à la mise en œuvre de mesures de gestion des risques résiduels.

3.2. Les zones humides

Dans son avis conforme du 9 février 2023 précité, l'Autorité environnementale considérait « que la protection de ces zones [humides] 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 ».

La notice de présentation explique que dans l'attente de l'approbation de la révision en cours du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Orge-Yvette dont relève le territoire de la commune de Boullay-les-Troux, la Commission locale de l'eau (CLE) du Sage a recommandé que la cartographie des zones humides avérées et probables établie dans le cadre de cette révision et disponible depuis 2019 soit inscrite dans le règlement des PLU. La commune a donc prévu, à l'occasion de la présente modification de son PLU, d'y annexer cette carte et d'y faire référence dans son règlement écrit et graphique.




 Zones humides connues
A compléter avec la cartographie de 2019 des zones humides avérées et probables
du SAGE Orge-Yvette située en annexe du règlement écrit 5a

Figure 2 : Extrait du plan de zonage du projet de PLU (source : notice p.23)

Elle a également prévu de suivre une autre recommandation de la CLE, consistant à proposer « en zone U et AU qu'un zonage particulier (par exemple : Uzh) soit appliqué pour les zones humides avérées en milieu urbain afin de faciliter la prise en compte de la séquence Eviter-Réduire-Compenser dans les futurs projets d'aménagement ». Cette décision s'est traduite par l'ajout, à l'article 2 du règlement applicable à la zone UB, d'une exception au principe d'interdiction, dans les zones humides identifiées par le plan de zonage du PLU au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, de tout ouvrage ou tous travaux susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de ces zones, cette exception bénéficiant aux ouvrages ou travaux « pouvant justifier le principe ERC ».

Pour l'Autorité environnementale, l'ajout de cette exception constitue une régression par rapport au degré de protection des zones humides qu'assurent les dispositions de l'article 2 du PLU en vigueur, et ne semble pas répondre de manière satisfaisante à l'objectif de la recommandation de la CLE, qui ne peut être considérée comme visant à amoindrir les protections existantes.

L'Autorité environnementale prend note des précisions apportées par la commune, sur la faible importance des zones humides avérées au sein des zones urbaines, et sur la priorité accordée à l'évitement des zones humides en cas de projets risquant de les impacter (p. 21). Toutefois, compte tenu de la proximité immédiate entre les zones urbaines et les zones humides classées en zone naturelle, et du fait que les zones humides présentes en zone urbaine sont dans la continuité de ces dernières, l'Autorité environnementale estime que l'évolution du règlement de la zone UB sur ce point ne saurait être dépourvu de tout enjeu ni de tout impact, comme l'indique l'évaluation environnementale (p. 89 et 91).

(3) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer l'ajout, à l'article 2 du règlement de la zone UB, de l'exception permettant, sous condition de justifier de la démarche « éviter-réduire-compenser », la réalisation de projets susceptibles d'impacter les zones humides.

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

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

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n° 1 du PLU de Boullay-les-Troux 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

Par ailleurs, 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 25/10/2023

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, 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 de : - compléter l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU, notamment l'analyse des perspectives d'évolution de l'environnement sans modification du PLU et la justification des choix retenus ; - rendre le résumé non technique plus synthétique et le présenter dans un document spécifique, pour le rendre plus facilement accessible par le public.....7
- (2) L'Autorité environnementale recommande , dès le stade du présent projet de PLU, de : - réaliser les diagnostics des sols nécessaires à l'identification des pollutions éventuelles ; - proposer des mesures d'évitement, voire de réduction de l'exposition des futures populations aux pollutions des sols destinés à changer d'usage ; - faire évoluer le règlement de manière à conditionner tout nouvel aménagement à la mise en œuvre de mesures de gestion des risques résiduels.....9
- (3) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer l'ajout, à l'article 2 du règlement de la zone UB, de l'exception permettant, sous condition de justifier de la démarche « éviter-réduire-compenser », la réalisation de projets susceptibles d'impacter les zones humides.....10