



PLU

Plan local d'Urbanisme

**Notice de présentation
de la modification n°1 du P.L.U.**



**PLU approuvé en Conseil Municipal du 4 Juin 2019
Modification n°1 approuvée par le Conseil Municipal le 2 juillet 2024**

Sommaire

1^{ère} Partie : LE CADRE REGLEMENTAIRE	3
1.1 : <u>L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur</u>	3
1.2 : <u>Le cadre législatif de la procédure de modification</u>	3
1.3 : <u>Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.</u>	4
1.4 : <u>La concertation préalable</u>	5
1.5 : <u>Le bilan de l'enquête publique</u>	6
2^{ème} Partie : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS	9
2.1 : <u>Les modifications apportées au plan de zonage</u>	9
2.1.1 : <u>Les évolutions apportées au plan de zonage</u>	9
2.1.2 : <u>Les évolutions de la superficie des zones modifiées</u>	13
2.1.3 : <u>Les modifications apportées aux emplacements réservés</u>	14
2.2 : <u>Les modifications apportées au règlement</u>	17
2.2.1 : <u>Les adaptations réglementaires apportées suite à des corrections d'erreurs</u>	17
2.2.2 : <u>Les adaptations réglementaires communes apportées aux zones urbaines UA et UB concernant les divisions foncières</u>	19
2.2.3 : <u>Les adaptations réglementaires pour prendre en compte les zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE Orge-Yvette</u>	23
2.2.4 : <u>Les adaptations réglementaires apportées au niveau du Titre II : Dispositions générales applicables à toutes les zones</u>	32
2.3 : <u>Les modifications apportées aux annexes règlementaires 5b</u>	35
2.4 : <u>Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation</u>	41
2.5 : <u>Les objectifs de constructions</u>	56

3^{ème} Partie : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U. 58

Préambule	58
3.1 : <u>L'articulation de la modification du P.L.U. avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte</u>	61
3.2 : <u>Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les caractéristiques des zones susceptibles être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U.</u>	64
3.3 : <u>Justification des choix retenus pour établir le projet de modification au regard des objectifs de protection de l'environnement</u>	73
3.4 : <u>Description et évaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement</u>	76
3.5 : <u>Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la modification P.L.U.</u>	105

1^{ère} Partie : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boullay-les-Troux a été approuvé le 4 juin 2019. Ce dernier n'a fait l'objet d'aucune modification.

L'arrêté du Maire du 8 novembre 2022 n°27/2022 a lancé la procédure de mise en œuvre de la première modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boullay-les-Troux.

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-41 à L153-44 du code de l'Urbanisme. Cette procédure peut être mise en œuvre :

- ✓ soit pour majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ soit pour diminuer ces possibilités de construire ;
- ✓ soit pour réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A noter également que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ✓ ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ✓ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ✓ ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- ✓ n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Conformément à l'article L153-37 du code de l'Urbanisme la procédure de modification est une procédure unilatérale, sous la responsabilité de la commune et ne fait l'objet d'aucun acte particulier, c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de surseoir à statuer aux demandes d'occuper ou d'utiliser le sol au cours de la mise en œuvre de ce type de procédure.

La procédure soumet le projet de modification à notification, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux autres organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L132-9 du code de l'Urbanisme.

Enfin, conformément à l'article L153-41 du code de l'Urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme est soumise à enquête publique.

Le déroulé de la procédure a été le suivant :

Étape 1 : Élaboration du dossier de modification du P.L.U.

Étape 2 : Transmission du dossier de modification du P.L.U. aux personnes publiques associées et de la demande d'examen au cas par cas à la DRIEAT Île-de-France

Étape 3 : Saisie du tribunal administratif pour la désignation du commissaire enquêteur

Étape 4 : Arrêté du Maire pour la mise en enquête publique

Étape 5 : Enquête publique organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement

Étape 6 : Intégration des modifications validées au sein du dossier de P.L.U.

Étape 7 : Approbation par le Conseil Municipal du dossier de P.L.U. modifié

Étape 8 : Transmission du dossier de P.L.U. modifié au Préfet pour le rendre exécutoire

1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.

La procédure de modification du P.L.U. a été engagée en vue de :

- corriger des erreurs sur le plan de zonage des zones urbaines ;
- corriger des erreurs d'écriture dans le règlement ;
- apporter des précisions réglementaires pour mieux encadrer les divisions foncières ;
- modifier les O.A.P. du Champ Croche et du Village, et supprimer l'O.A.P. Boullay Gare ;
- prendre en compte la nouvelle cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE Orge-Yvette dans le règlement au niveau des mesures relatives aux protections, risques et nuisances dans les zones humides ;
- corriger l'annexe 4 des annexes réglementaires 5b qui porte sur des recommandations en zone de débordement ou de rétention d'eau en supprimant des recommandations faisant référence à la côte de référence liée à un PPRI qui n'existe pas sur la commune ;

- créer de nouveaux emplacements réservés le long des rues de la Midorge et des Sources pour permettre à la commune d'acquérir les délaissés des espaces où s'appliquent les alignements de voirie.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U., aucun ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

Les changements apportés par cette modification du P.L.U. ont amené à modifier les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- les deux plans de zonage ;
- le règlement 5a ;
- les annexes réglementaires 5b ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'a pas été modifié mais complété par cette notice explicative.

1.4 : La concertation préalable

Par décision du 09 février 2023, la mission régionale environnementale (MRAE) a soumis le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale. Dans ce cadre et conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une concertation préalable.

Conformément à l'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme, la délibération du Conseil Municipal n°16-2023 du 9 juin 2023 a prescrit les modalités de cette concertation, soit la parution d'un article et l'organisation d'une réunion publique.

Le bulletin municipal « Les Brèves de Boullay » du mois d'avril, mai et juin 2023 a fait état de la procédure de modification de modification du PLU et de la réunion publique.

Une réunion, publique a été organisée le 16 juin 2023 dans la salle des fêtes de la commune.

Le bureau d'études, en charge de la procédure de modification du P.L.U. de la commune, a animé cette réunion publique à travers un diaporama qui présentait la procédure de modification du P.L.U. et les principales modifications apportées au dossier de P.L.U. de la commune.

La présentation a été suivie de l'ouverture du débat par Monsieur le Maire avec prise de parole des participants. En fonction de la nature des questions, les réponses étaient apportées soit par Monsieur le Maire, soit par Madame la Première Adjointe au Maire en charge de l'Urbanisme, soit par le bureau d'études.

Ce débat a porté essentiellement sur :

- L'accessibilité des futures habitations de l'O.A.P. du Village.
- La densification apportée par les futurs programmes des O.A.P. Village et Champ Croche pour répondre aux objectifs du S.D.R.I.F. et du PLHi de la Communauté de Communes du pays de Limours.
- La protection des arbres existants sur le site de l'O.A.P. Champ Croche.
- Des demandes de précisions sur les nouvelles règles portant sur les divisions parcellaires.
- Les problèmes d'inondation liés au ruissellement pluvial sur certains secteurs de la commune.

Conformément à l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme, la délibération du Conseil Municipal n°19-2023 du 4 juillet 2023 a arrêté le bilan de cette concertation préalable.

1.5 : Le bilan de l'enquête publique

Monsieur le Maire a prescrit, par arrêté n°09/2024 du 26 mars 2024, l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification du P.L.U. de la commune de Boullay-les-Troux

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 15 avril au mardi 14 mai 2024 avec trois permanences du commissaire enquêteur en mairie :

- Le samedi 20 avril 2024 de 9h00 à 12h00,
- Le mardi 30 avril 2024 de 9h00 à 12h00,
- Le mardi 14 mai de 9h00 à 12h00.

A noter que la Mairie de Boullay-Les-Troux a modifié ses heures d'ouvertures au public pendant la durée de l'enquête afin de proposer plus de créneaux par semaine (4 demi-journées au lieu de 2 habituellement).

L'avis d'enquête publique relatif au projet de modification du P.L.U. a été affiché sur les trois panneaux administratifs de la commune :

- Centre Bourg, face à la Mairie, rue du clos saint Jean ;
- Boullay Gare, rue de la gare ;
- Hameau de Montabé, rue des sources.

L'avis de l'enquête publique a été publié dans les journaux suivants :

- Le Parisien Edition 91 du 28 mars 2024 ;
- Le Républicain du 28 mars 2024.

Puis :

- Le Parisien Edition 91 du 18 avril 2024 ;
- Le Républicain du 18 avril 2024.

Un dossier complet a été mis à disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune, avec un registre papier pour recevoir les observations écrites et documents annexés :

Concernant la participation et les observations des habitants, 19 personnes ont été reçues lors des trois permanences, 13 observations ont été recueillies sur le registre papier, 6 documents ont été annexés et 10 mails ont été envoyés dont 7 avec des pièces jointes.

Les observations apportées par le public concernent les thématiques suivantes :

- Concertation (1 remarque)
- Circulation (3 remarques)
- Accès OAP Village (13 remarques)
- OAP Village (6 remarques)
- OAP Champ Croche (3 remarques)
- Emplacements réservés (2 remarques)
- Règlement et plan de zonage (8 remarques)
- Spoliation (4 remarques)
- Environnement (3 remarques)

Le procès-verbal de synthèse a été communiqué le 20 mai 2024 à la commune. Il expose une liste de remarques sur lesquelles le commissaire enquêteur a souhaité connaître la position de la commune. La présentation du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur a été transmis le 6 juin 2024 par la commune.

Le commissaire enquêteur a transmis en date du 20 juin 2024 son rapport, ses conclusions et son avis motivé. Il a émis un **avis favorable avec trois réserves** :

- La commune de Boullay-Les-Troux doit prendre en compte tous ses engagements pris dans le mémoire en réponse auprès de la MRAe et apporter les corrections telles que demandées par la DDT
- La commune de Boullay-Les-Troux doit prendre en compte tous les engagements pris dans son mémoire en réponse
- Concernant l'OAP Village, le projet devra inclure des préconisations d'aménagement et d'organisation paysagère des rues du Verger et des Templiers afin de limiter les nuisances sonores et environnementales sur ces voies d'accès

Ces trois réserves ont été levées par la commune.

De plus le commissaire enquêteur recommande que la commune :

- prenne en compte dans la notice de présentation la remarque concernant l'objectif démographique préconisé par le PNR qui s'inscrit sur l'ensemble des communes et non par commune.
- prenne en compte les préconisations du PNR, en particulier en ce qui concerne :
 - pour l'OAP Village :
 - les orientations en termes de formes urbaines pour éviter d'avoir un lotissement classique moins qualitatif ;
 - l'insertion architecturale et paysagère et l'élaboration d'un cahier des charges précis ;
 - Pour l'OAP Champ Croche :
 - les caractéristiques de la voie d'accès structurante ;
 - l'insertion architecturale et paysagère et l'élaboration d'un cahier des charges précis ;
 - la possibilité d'accueillir des locaux commerciaux voire des activités artisanales ;
 - Pour le secteur de Boullay-Gare, compte tenue de la suppression de l'OAP
 - l'adaptation du règlement pour répondre à l'objectif du plan du Parc concernant la situation de ce secteur en « espace préférentiel de densification ».
 - adapter le plan de zonage afin de conserver les engagements initiaux relatifs à l'aménagement d'espace planté naturel à valoriser intégrant une fonction de gestion des eaux pluviales au vu du risque inondation important sur ce secteur.
- prenne en compte les recommandations du SAGE Orge et Yvette en lien direct avec la modification du PLU.
- intègre dans la mesure du possible les remarques du SAGE transmis le 25 janvier 2023 complétés par des observations transmises dans son avis du 21 août 2023.
- étudie la possibilité d'intégrer dans la modification relative à l'OAP Champ Croche, la mise en place d'un accès par la rue du Clos Saint Jean avant la deuxième phase du projet afin de limiter l'impact au plus tôt sur la circulation rue du Tartelet.
- étende dans le règlement les dispositions sur les clôtures en limites séparatives afin de favoriser la circulation de la petite faune.
- identifie et localise dans le dossier OAP les principaux arbres à maintenir conformément à son engagement dans son mémoire en réponse.

2^{ème} Partie : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

2.1 : Les modifications apportées au plan de zonage

2.1.1 : Les évolutions apportées au plan de zonage

➤ Correction et évolution de la légende sur le plan de zonage

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit, d'une part, de corriger un ensemble d'erreurs graphiques dans la légende du plan de zonage des zones urbaines.

Sous le titre « Eléments identifiées au titre de l'article L151.23 du CU », il est à noter deux erreurs :

- la zone d'intérêt écologique à conforter est indiquée deux fois ;
- le site de biodiversité remarquable n'est pas indiqué.

Sous le titre « Autres éléments », il est à noter deux erreurs au niveau des figurés :



- le figuré pour les emplacements réservés correspond à celui de la zone de débordement et de rétention d'eau ;
- le figuré pour la zone de débordement et de rétention d'eau correspond à la zone d'intérêt écologique à conforter.

D'autre part, il s'agit pour les deux plans de zonage (général et zones urbaines) de compléter le tableau des emplacements réservés suite à la création d'un nouvel emplacement réservé (ER n°4) pour permettre des aménagements de voirie le long des rues de la Midorge et des Sources sur les délaissés suite à l'application des alignements sur ces voies (se reporter au point « 2.1.3 : Les modifications apportées aux emplacements réservés »).





Enfin, il s'agit pour les deux plans de zonage (général et zones urbaines) de parfaire la légende concernant les zones humides en ajoutant l'indication suivante : « A compléter avec la cartographie de 2019 des zones humides avérées et probables du SAGE Orge-Yvette située en annexe du règlement écrit 5a », suite aux ajustements réglementaires apportées aux zones humides qui sont explicitées au point « 2.2.3 : Les adaptations réglementaires pour prendre en compte les zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE Orge-Yvette ».

Extrait de la légende du plan de zonage des zones urbaines du P.L.U. en vigueur




Légende

-  Légende de zone
-  Limite de la commune





Eléments identifiés au titre de l'article L151.19 du CU

-  Éléments bâtis à préserver (L151.19 du CU)
-  Cours à préserver
-  Mur ancien à l'alignement à préserver
-  Cône de vue (L 151.19)







Eléments végétaux à conserver

-  Arbres isolés à préserver
-  Haie arbustive à préserver
-  Espaces verts identifiés à protéger

Eléments identifiés au titre de l'article L151.23 du CU

-  Patrimoine lié à l'eau à préserver
-  Zones humides connues
-  Zone d'intérêt écologique à conforter
-  Zone d'intérêt écologique à conforter (ZIEC)

Autres éléments



-  Sente piétonne existante ou à créer, à conserver
-  Bande de 50m non constructible en lisière des bois et forêt de plus de 100ha
-  Espaces Boisés Classés
-  Périmètre de l'OAAP
-  Emplacements réservés
-  Zone de débordement et de rétention d'eau

Liste des emplacements réservés





Numéro	Destination	Surface (m ²)	Bénéficiaire
1	Emplacement réservé Sente piétonne	350	Mairie
3	Emplacement réservé Liaison	193	Mairie
2	Emplacement réservé Agrandissement du cimetière	145	Mairie

Extrait de la légende du plan de zonage des zones urbaines modifié




Légende

-  Légende de zone
-  Limite de la commune





Eléments identifiés au titre de l'article L151.19 du CU

-  Éléments bâtis à préserver (L151.19 du CU)
-  Cours à préserver
-  Mur ancien à l'alignement à préserver
-  Cône de vue (L 151.19)







Eléments végétaux à conserver

-  Arbres isolés à préserver
-  Haie arbustive à préserver
-  Espaces verts identifiés à protéger

Eléments identifiés au titre de l'article L151.23 du CU

-  Patrimoine lié à l'eau à préserver
-  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
-  Site de biodiversité remarquable
-  Zone d'intérêt écologique à conforter

Autres éléments

-  Sente piétonne existante ou à créer, à conserver
-  Bande de 50m non constructible en lisière des bois et forêt de plus de 100ha
-  Espaces Boisés Classés
-  Périmètre de l'OAAP
-  Emplacement réservé
-  Zone de débordement et de rétention d'eau

Liste des emplacements réservés

Numéro	LIBELLE	Surface en m ²	Bénéficiaire
1	Emplacement réservé Sente piétonne	350	Mairie
2	Emplacement réservé Agrandissement du cimetière	145	Mairie
3	Emplacement réservé Liaison	193	Mairie
4	Emplacement réservé Aménagement de voirie	2007	Mairie

Extrait de la légende du plan de zonage général du P.L.U. en vigueur	Extrait de la légende du plan de zonage général modifié																																				
<p>Légende</p> <p> Légende de zone</p> <p> Limite de la commune</p> <p>Éléments identifiés au titre de l'article L151.19 du CU</p> <p>★ Éléments bâtis à préserver (L151.19 du CU)</p> <p> Cours à préserver</p> <p>***** Mur ancien à l'alignement à préserver</p> <p> Cône de vue (L 151.19)</p> <p>Éléments végétaux à conserver</p> <p>● Arbres isolés à préserver</p> <p>----- Haie arbustive à préserver</p> <p> Espaces verts identifiés à protéger</p> <p>Éléments identifiés au titre de l'article L151.23 du CU</p> <p>▲ Patrimoine lié à l'eau à préserver</p> <p> Zones humides connues</p> <p> Site de biodiversité remarquable</p> <p> Zone d'intérêt écologique à conforter (ZIEC)</p> <p>Autres éléments</p> <p>--- Sente piétonne existante ou à créer, à conserver</p> <p>● Bande de 50m non constructible en lisière des bois et forêt de plus de 100ha</p> <p> Espaces Boisés Classés</p> <p> Périmètre de l'OAAP</p> <p> Emplacements réservés</p> <p> Zone de débordement et de rétention d'eau</p> <p> Bâtiment pouvant changer de destination (L151.11 CU)</p> <p>Les zones urbanisées</p> <p> UA - Centre ancien du village</p> <p> UB - Zone d'habitat principalement</p> <p> UBa - Zone résidentielle moins dense</p> <p> UBb - Zone à vocation principale d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement</p> <p>Les zones à urbaniser</p> <p> 1AUB - Quartier du Champ Croche</p> <p>Les zones naturelles et agricoles</p> <p> A - Zone agricole</p> <p> A* - Zone de la ferme du village</p> <p> Ae - Zone avec les installations du centre technique du Ministère de l'Intérieur</p> <p> N - Zone naturelle</p> <p> Na - Zone à vocation à accueillir des aménagements de plein-air publics</p> <p>Liste des emplacements réservés</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Numéro</th> <th>Destination</th> <th>Surface (m²)</th> <th>Bénéficiaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Emplacement réservé Sente piétonne</td> <td>350</td> <td>Mairie</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Emplacement réservé Agrandissement du cimetière</td> <td>145</td> <td>Mairie</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Emplacement réservé Liaison</td> <td>396</td> <td>Mairie</td> </tr> </tbody> </table>	Numéro	Destination	Surface (m ²)	Bénéficiaire	1	Emplacement réservé Sente piétonne	350	Mairie	2	Emplacement réservé Agrandissement du cimetière	145	Mairie	3	Emplacement réservé Liaison	396	Mairie	<p>Légende</p> <p> Légende de zone</p> <p> Limite de la commune</p> <p>Éléments identifiés au titre de l'article L151.19 du CU</p> <p>★ Éléments bâtis à préserver (L151.19 du CU)</p> <p> Cours à préserver</p> <p>***** Mur ancien à l'alignement à préserver</p> <p> Cône de vue (L 151.19)</p> <p>Éléments végétaux à conserver</p> <p>● Arbres isolés à préserver</p> <p>----- Haie arbustive à préserver</p> <p> Espaces verts identifiés à protéger</p> <p>Éléments identifiés au titre de l'article L151.23 du CU</p> <p>▲ Patrimoine lié à l'eau à préserver</p> <p> 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</p> <p> Site de biodiversité remarquable</p> <p> Zone d'intérêt écologique à conforter (ZIEC)</p> <p>Autres éléments</p> <p>--- Sente piétonne existante ou à créer, à conserver</p> <p>● Bande de 50m non constructible en lisière des bois et forêt de plus de 100ha</p> <p> Espaces Boisés Classés</p> <p> Périmètre de l'OAAP</p> <p> Emplacements réservés</p> <p> Zone de débordement et de rétention d'eau</p> <p> Bâtiment pouvant changer de destination (L151.11 CU)</p> <p>Les zones urbanisées</p> <p> UA - Centre ancien du village</p> <p> UB - Zone d'habitat principalement</p> <p> UBa - Zone résidentielle moins dense</p> <p> UBb - Zone à vocation principale d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement</p> <p>Les zones à urbaniser</p> <p> 1AUB - Quartier du Champ Croche</p> <p>Les zones naturelles et agricoles</p> <p> A - Zone agricole</p> <p> A* - Zone de la ferme du village</p> <p> Ae - Zone avec les installations du centre technique du Ministère de l'Intérieur</p> <p> N - Zone naturelle</p> <p> Na - Zone à vocation à accueillir des aménagements de plein-air publics</p> <p>Liste des emplacements réservés</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Numéro</th> <th>LIBELLE</th> <th>Surface en m²</th> <th>Bénéficiaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Emplacement réservé Sente piétonne</td> <td>350</td> <td>Mairie</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Emplacement réservé Agrandissement du cimetière</td> <td>145</td> <td>Mairie</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Emplacement réservé Liaison</td> <td>193</td> <td>Mairie</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Emplacement réservé Aménagement de voirie</td> <td>2007</td> <td>Mairie</td> </tr> </tbody> </table>	Numéro	LIBELLE	Surface en m ²	Bénéficiaire	1	Emplacement réservé Sente piétonne	350	Mairie	2	Emplacement réservé Agrandissement du cimetière	145	Mairie	3	Emplacement réservé Liaison	193	Mairie	4	Emplacement réservé Aménagement de voirie	2007	Mairie
Numéro	Destination	Surface (m ²)	Bénéficiaire																																		
1	Emplacement réservé Sente piétonne	350	Mairie																																		
2	Emplacement réservé Agrandissement du cimetière	145	Mairie																																		
3	Emplacement réservé Liaison	396	Mairie																																		
Numéro	LIBELLE	Surface en m ²	Bénéficiaire																																		
1	Emplacement réservé Sente piétonne	350	Mairie																																		
2	Emplacement réservé Agrandissement du cimetière	145	Mairie																																		
3	Emplacement réservé Liaison	193	Mairie																																		
4	Emplacement réservé Aménagement de voirie	2007	Mairie																																		

2.1.3 : Les modifications apportées aux emplacements réservés

Les raisons amenant à la modification

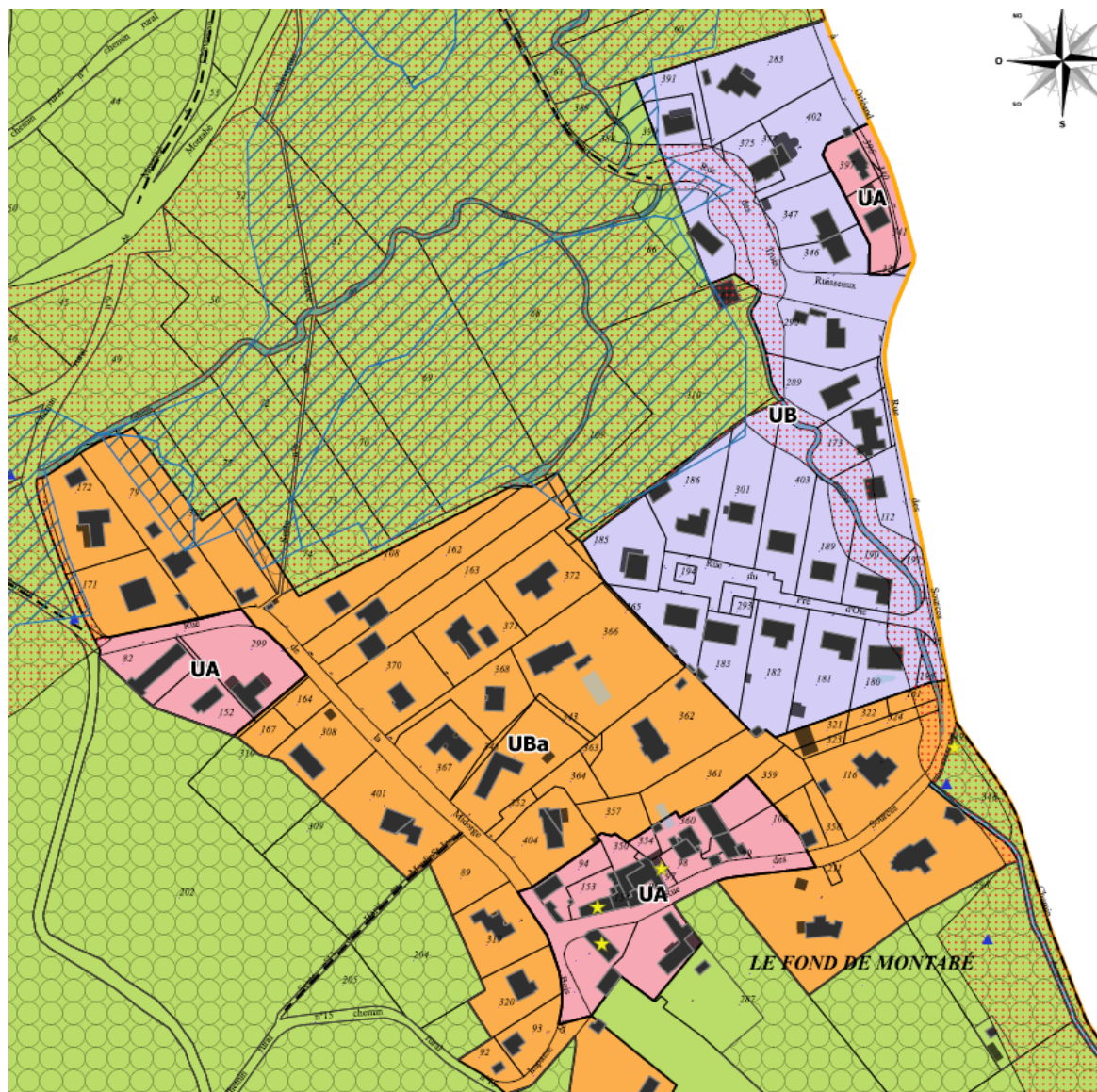
La commune souhaite créer un emplacement réservé de deux mètres de large de part et d'autre des rues de la Midorge et des Sources situées au niveau du hameau de Montabé afin de pouvoir acquérir le foncier des délaissés suite à l'application de l'arrêté municipal exigeant un alignement des constructions en retrait par rapport à l'axe de ces deux voies.

L'emprise de ce nouvel emplacement réservé correspond donc à l'espace entre la chaussée goudronnée et la clôture de la parcelle. Il s'agit le plus souvent d'une bande herbée. Cet espace herbé correspond, en effet, aux délaissés de part et d'autre de la chaussée goudronnée suite à l'application de l'arrêté du Maire qui exige un recul de l'alignement des voies dans le hameau de Montabé. Le nouvel alignement (c'est-à-dire la limite entre le domaine public et la parcelle), qui est calculé par rapport à l'axe de la chaussée, a généré un délaissé entre la chaussée goudronnée et la clôture correspondant à un espace de 2 mètres de large. Cet espace n'a pas encore été rétrocédé à la commune. Il n'est donc pas intégré au domaine public. Cet emplacement réservé est créé pour permettre la rétrocession de cet espace à la commune.

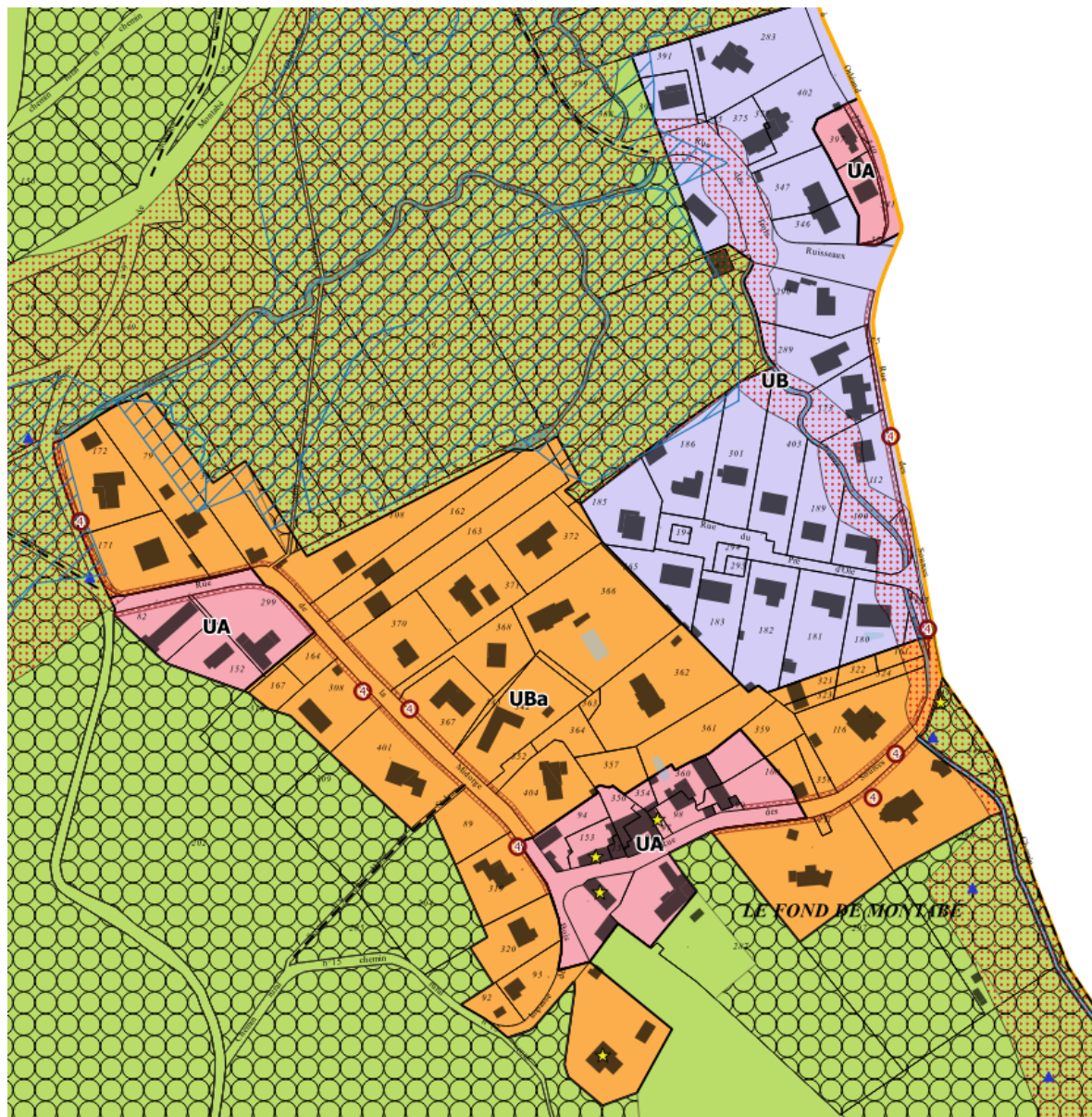
L'acquisition de ces délaissés permettra à la commune de réaliser des aménagements de voies afin d'améliorer : la sécurité des déambulations piétonnes, l'organisation du stationnement et la gestion des eaux pluviales le long de ces deux rues.

Le plan de zonage est donc modifié en conséquence avec la création de l'emplacement réservé n°4 dont le bénéficiaire est la commune. Le tableau listant les emplacements réservés, situé au sein de la légende, est également complété (se reporter au point 2.1.1 : Les évolutions apportées au plan de zonage).

Extrait du zonage du P.L.U. en vigueur



Extrait du zonage modifié



2.2 : Les modifications apportées au règlement

2.2.1 : Les adaptations réglementaires apportées suite à des corrections d'erreurs

➤ Article 1 Lexique du Titre II : Dispositions générales applicables à toutes les zones

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger une erreur d'écriture concernant l'article 1 du titre II correspondant au Lexique au niveau de la définition d'arbre de haute tige. Il est fait référence à l'annexe 4 du présent règlement alors qu'il s'agit de l'annexe 1 des annexes réglementaires (pièces 5b).
 Le texte est donc corrigé en conséquence.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
(...) Arbre de haute tige : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol. Ils seront notamment choisis parmi la liste recommandée figurant en annexe 4 du présent règlement.	(...) Arbre de haute tige : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol. Ils seront notamment choisis parmi la liste recommandée figurant en annexe 1 des annexes réglementaires (pièce 5b) .
(...)	(...)

➤ Article UA2. Les conditions particulières - Mesures relatives aux protections, risques et nuisances

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger une erreur d'écriture au niveau de l'article UA2. La zone UA n'est pas concernée par le risque de débordement ou de rétention d'eaux. A ce titre, le paragraphe y faisant référence dans l'article UA2 doit être supprimé.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
(...) Risque de débordement ou de rétention d'eaux : dans les secteurs identifiés aux documents graphiques (4), les sous-sols sont interdits et les constructions ou installations devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées en pièce n°5b.	(...) Paragraphe supprimé
(...)	(...)

➤ **Article A2. Les conditions particulières - Mesures relatives aux protections, risques et nuisances**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger un oubli au niveau de l'article A2. La zone A, à l'Ouest du hameau de la Gare le long de la RD 40, est concernée par le risque de débordement ou de rétention d'eaux. Mais la règle édictée pour les secteurs concernés par les risques de débordement ou de rétention d'eaux n'a pas été ajoutée. Le texte est donc corrigé en conséquence avec l'insertion du paragraphe manquant.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
(...) - (...)	(...) Risque de débordement ou de rétention d'eaux : dans les secteurs identifiés aux documents graphiques (4), les sous-sols sont interdits et les constructions ou installations devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées en pièce n°5b. (...)

➤ **Article A4.2 Hauteur maximale**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger une erreur d'écriture concernant l'article A4.2 (hauteur maximale des constructions) de la zone agricole dite A. Il est indiqué que la hauteur est définie en annexe du présent règlement alors que sa définition se situe au niveau de l'article 1 du titre II, correspondant au lexique. Le texte est donc corrigé en conséquence.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
La hauteur (H) des constructions à vocation habitat, à l'égout du toit, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 m. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.	La hauteur (H) des constructions à vocation habitat, à l'égout du toit, définie dans le lexique du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 6 m. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

➤ **Article N2. Les conditions particulières - Mesures relatives aux protections, risques et nuisances**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger une erreur d'écriture au niveau de l'article N2. La zone N n'est pas concernée par le risque de débordement ou de rétention d'eaux. A ce titre, le paragraphe y faisant référence dans l'article N2 doit être supprimé.

Le texte est donc corrigé en conséquence.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
(...) <u>Risque de débordement ou de rétention d'eaux :</u> dans les secteurs identifiés aux documents graphiques (4), les sous-sols sont interdits et les constructions ou installations devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées en pièce n°5b. (...)	(...) <u>Paragraphe supprimé</u> (...)

2.2.2 : Les adaptations réglementaires communes apportées aux zones urbaines UA et UB concernant les divisions foncières

Les raisons amenant à la modification des articles UA4.1, UA4.3, UA6.1 et UB4.1, UB4.3, UB6.1

Le troisième alinéa de l'article R. 151-21 du code de l'Urbanisme prévoit que "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. "

Ainsi, le principe général impose que les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'ensemble du projet sauf stipulations contraires précisées dans le P.L.U.

Les règles actuelles du P.L.U. de la commune des articles 4.1 (emprise au sol), 4.3 (distantes d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et 6.1 (pourcentage d'espaces végétalisés) des zones urbaines UA et UB, indiquent que pour les lots issus de division foncière, les prescriptions de l'article précité s'appliquent à chaque lot créé. Ainsi, lors d'une division foncière, les règles du P.L.U. ne s'appliquent plus aux constructions existantes sur le terrain mère qui a été divisé, mais seulement au nouveau lot créé.

Pour encadrer les divisions foncières afin de conserver le caractère du village, la commune souhaite ajouter une règle pour que les règles du P.L.U. s'appliquent également aux constructions existantes sur le terrain mère après division foncière. Ainsi, la construction sise sur le terrain mère restera conforme aux règles initiales.

Les articles UA4.1, UA4.3, UA6.1 de la zone UA et les articles UB4.1, UB4.3, UB6.1 de la zone UB ont donc été modifiés en conséquence.

➤ **Article UA4.1. Emprise au sol maximale**

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p><u>4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE</u></p> <p><u>REGLES GENERALES :</u></p> <p>Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé</p> <p>(...)</p>	<p><u>4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE</u></p> <p><u>REGLES GENERALES :</u></p> <p>Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé</p> <p><i>De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, l'emprise au sol de la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.</i></p> <p>(...)</p>

➤ **Article UA4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p><u>4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><u>PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :</u></p> <p><u>REGLES GENERALES :</u></p> <p><i>Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</i></p> <p>(...)</p>	<p><u>4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><u>PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :</u></p> <p><u>REGLES GENERALES :</u></p> <p><i>Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</i></p> <p><i>De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.</i></p> <p>(...)</p>

➤ Article UA6.1. Coefficient d'espaces végétalisés

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p><u>6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES</u></p> <p><u>REGLES GENERALES :</u></p> <p>Au moins 30% de la superficie du terrain seront aménagés en espaces végétalisés. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.</p> <p>(...)</p>	<p><u>6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES</u></p> <p><u>REGLES GENERALES :</u></p> <p>Au moins 30% de la superficie du terrain seront aménagés en espaces végétalisés. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.</p> <p>Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</p> <p>De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la superficie du terrain mère aménagé en espaces végétalisés, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.</p> <p>(...)</p>

➤ Article UB4.1. Emprise au sol maximale

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p><u>4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE</u></p> <p><u>REGLES GENERALES :</u></p> <p>(...)</p> <p>En zone UB et UBa, conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé dans le cas de division foncière.</p> <p>(...)</p>	<p><u>4.1. EMPRISE AU SOL MAXIMALE</u></p> <p><u>REGLES GENERALES :</u></p> <p>(...)</p> <p>En zone UB et UBa, conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé dans le cas de division foncière.</p> <p>De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, l'emprise au sol de la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.</p> <p>(...)</p>

➤ **Article UB4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p><u>4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><u>PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :</u></p> <p><u>REGLES GENERALES :</u></p> <p><i>Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, en zone UB et UBa, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</i></p> <p>(...)</p>	<p><u>4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><u>PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :</u></p> <p><u>REGLES GENERALES :</u></p> <p><i>Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, en zone UB et UBa, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</i></p> <p><i>De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.</i></p> <p>(...)</p>

➤ **Article UB6.1. Coefficient d'espaces végétalisés**

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p><u>6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES</u></p> <p><u>REGLES GENERALES :</u></p> <p>Au moins 30% de la superficie du terrain seront aménagés en espaces végétalisés. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.</p> <p>(...)</p>	<p><u>6.1. COEFFICIENT D'ESPACES VEGETALISES</u></p> <p><u>REGLES GENERALES :</u></p> <p>Au moins 30% de la superficie du terrain seront aménagés en espaces végétalisés. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.</p> <p><i>Conformément au dernier alinéa de l'article R151.21 du CU, pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.</i></p> <p><i>De plus, dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la superficie du terrain mère aménagé en espaces végétalisés, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division, et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.</i></p> <p>(...)</p>

2.2.3 : Les adaptations réglementaires pour prendre en compte les zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE Orge-Yvette

Les raisons amenant à la modification

La commune se situe dans le périmètre du SAGE Orge-Yvette qui a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 02 juillet 2014.

Fin 2015, la cellule d'animation du SAGE a piloté une étude d'inventaire des zones humides à l'échelle des 116 communes du bassin-versant Orge-Yvette. En 2017, une carte de pré-localisation, à l'échelle 1/25 000^{ème} définissant cinq niveaux d'alerte sur la présence potentielle de zones humides, a été réalisée. Ces données permettent notamment aux Plans Locaux d'Urbanisme d'informer les porteurs de projets sur la prise en compte des zones humides probables dans l'emprise de leur projet.

A partir de 2017, des expertises de terrain ont été réalisées sur une emprise d'environ 11 000 hectares à l'échelle du territoire Orge-Yvette. Les analyses ont été menées selon la méthodologie définie par l'arrêté du 24 juin 2008, précisant la procédure à suivre dans le cadre de la réalisation des sondages pédologiques (carottage du sol à l'aide d'une tarière à main) et des expertises botaniques (analyses de la végétation caractéristique).

En 2018, une enveloppe de 800 hectares de zones humides supplémentaires a été déterminée en complément des données de la DRIEE et de la version réglementaire du SAGE approuvé en 2014.

En 2019, la finalisation de ces travaux a permis la réalisation d'un atlas cartographique des zones humides avérées au 1/5000^{ème}. Ces cartes deviendront opposables aux tiers et réglementaires lors de la révision du SAGE qui est en cours.

En attendant l'approbation de la révision du SAGE Orge-Yvette, la CLE du SAGE recommande que cette cartographie de 2019 des zones humides avérées et probables soit inscrite dans le règlement des P.L.U. actuels.

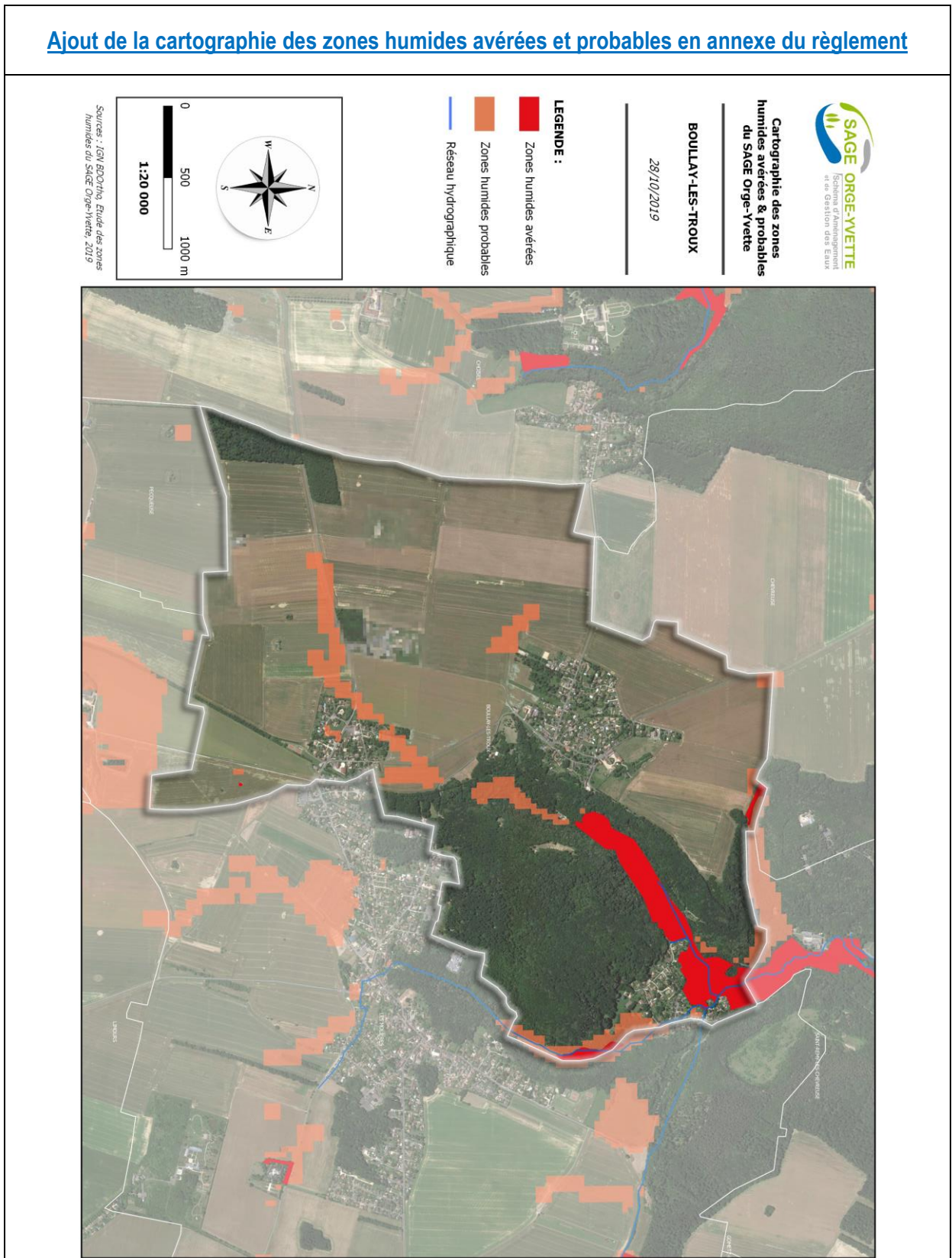
A ce titre, la commune a donc souhaité répondre favorablement à cette demande afin de renforcer la préservation des zones humides sur son territoire.

Ont donc été ajoutés, dans le règlement du P.L.U. :

- la cartographie de 2019 des zones humides avérées et probables du SAGE Orge-Yvette en annexe ;
- l'indication de cette carte dans l'article 6 du titre II du règlement ;
- un ensemble de règles supplémentaires dans les zones UB, N et A, aux articles 2 et 6, afin de permettre la préservation de ces milieux conformément aux préconisations de la CLE du SAGE.

De plus, pour rappel, afin de parfaire la légende concernant les zones humides au niveau du plan de zonage, a été ajoutée l'indication suivante : « A compléter avec la cartographie de 2019 des zones humides avérées et probables du SAGE Orge-Yvette située en annexe du règlement écrit 5a ».

➤ **Insertion de la nouvelle cartographie des zones humides avérées et probables en annexe du règlement**



➤ **Ajout de règles dans l'article 6 (du titre II) Zones humides**

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p><u>ARTICLE 6 ZONES HUMIDES</u></p> <p>Elles sont reportées sur le plan de zonage (pièce n°4 du dossier de PLU). Elles sont issues de la définition d'enveloppes d'alerte « forte probabilité » de présence de zones humides du SAGE Orge-Yvette. Situées aux abords du ru de Montabé, elles font l'objet de réglementation spécifique visant à proscrire les ouvrages et aménagements susceptibles de leur porter atteinte, énoncées dans les zones UBa et N aux articles 1 et 2 et 6 desdites zones.</p>	<p><u>ARTICLE 6 ZONES HUMIDES</u></p> <p>Elles sont reportées sur le plan de zonage (pièce n°4 du dossier de PLU). Elles sont issues de la définition d'enveloppes d'alerte « forte probabilité » de présence de zones humides du SAGE Orge-Yvette. Situées aux abords du ru de Montabé, elles font l'objet de réglementation spécifique visant à proscrire les ouvrages et aménagements susceptibles de leur porter atteinte, énoncées dans les zones UBa et N aux articles 1 et 2 et 6 desdites zones.</p> <p>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 annexée au règlement. Ces zones font l'objet de règles supplémentaires dans les zones UBa, N et A, aux articles 2 et 6, afin de permettre la préservation de ces milieux.</p>

➤ **Ajout de règles dans les articles UB2, N2 et A2 concernant les mesures relatives aux protections, risques et nuisances pour les zones humides**

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p style="text-align: center;"><u>UB2</u></p> <p>▪ <u>Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151.23 du CU sur les documents graphiques</u> : tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est pros crit. L'occupation des sols ne peut être que naturelle. Sont ainsi interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous travaux, toute occupation des sols et tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides 	<p style="text-align: center;"><u>UB2</u></p> <p>▪ <u>Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151.23 du CU sur les documents graphiques</u> : tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est pros crit. L'occupation des sols ne peut être que naturelle. Sont ainsi interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous travaux, toute occupation des sols et tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides - Les affouillements et exhaussements - La création de plans d'eau artificiels, le pompage - Le drainage, le remblaiement ou comblement et les dépôts divers - Le défrichement des landes - L'imperméabilisation des sols

<ul style="list-style-type: none">- Les affouillements et exhaussements- La création de plans d'eau artificiels, le pompage- Le drainage, le remblaiement ou comblement et les dépôts divers- Le défrichement des landes- L'imperméabilisation des sols- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone <p>En revanche, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage/élagage, modelés de terrains, création de mares, plantations d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)	<ul style="list-style-type: none">- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone <p>En revanche, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage/élagage, modelés de terrains, création de mares, plantations d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.) <p>Dans les zones humides avérées (zone rouge), représentées dans la cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE et annexée au présent document, les règles édictées pour les zones humides avérées du SAGE Orge-Yvette sont alors applicables.</p> <p>Dans les zones humides probables (zone orange) et leurs abords immédiats, représentées dans la cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE et annexée au présent document, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.</p> <p>Dans le cas où il est confirmé la présence de zones humides, les règles édictées pour les zones humides avérées du SAGE Orge-Yvette sont alors applicables.</p>
--	---

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p style="text-align: center;"><u>N2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151.23 du CU sur les documents graphiques</u> : tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation des sols ne peut être que naturelle. Sont ainsi interdits : <ul style="list-style-type: none"> - Tous travaux, toute occupation des sols et tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides - Les affouillements et exhaussements - La création de plans d'eau artificiels, le pompage - Le drainage, le remblaiement ou comblement et les dépôts divers - Le défrichement des landes - L'imperméabilisation des sols - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone <p>En revanche, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage/élagage, modelés de terrains, création de mares, plantations d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.) 	<p style="text-align: center;"><u>N2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151.23 du CU sur les documents graphiques</u> : tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation des sols ne peut être que naturelle. Sont ainsi interdits : <ul style="list-style-type: none"> - Tous travaux, toute occupation des sols et tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides - Les affouillements et exhaussements - La création de plans d'eau artificiels, le pompage - Le drainage, le remblaiement ou comblement et les dépôts divers - Le défrichement des landes - L'imperméabilisation des sols - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone <p>En revanche, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage/élagage, modelés de terrains, création de mares, plantations d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.) <p style="color: red;">Dans les zones humides avérées (zone rouge), représentées dans la cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE et annexée au présent document, les règles édictées pour les zones humides avérées du SAGE Orge-Yvette sont alors applicables.</p>

	<p>Dans les zones humides probables (zone orange) et leurs abords immédiats, représentées dans la cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE et annexée au présent document, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.</p> <p>Dans le cas où il est confirmé la présence de zones humides, les règles édictées pour les zones humides avérées du SAGE Orge-Yvette sont alors applicables.</p>
--	--

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<u>A2</u>	<p style="text-align: center;"><u>A2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Dans les zones humides avérées et probables représentées dans la cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE et annexée au présent document :</u> <p>Dans la zone humide avérée (zone rouge), tout ouvrage portant atteinte à la zone et à son alimentation en eau est proscriit. Sont ainsi interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous travaux et tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides - Les affouillements et exhaussements - La création de plans d'eau artificiels, le pompage - Le drainage, le remblaiement ou comblement et les dépôts divers - Le défrichement des landes - L'imperméabilisation des sols - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone <p>En revanche, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage/élagage, modelés de terrains, création de mares, plantations

	<p>d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.) <p>Dans les zones humides probables (zone orange) et leurs abords immédiats, tout projet ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement le réel caractère humide du secteur via des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères définis par l'arrêté dans la loi du 24 juillet 2019.</p> <p>Dans le cas où il est confirmé la présence de zones humides, les règles édictées pour les zones humides avérées sont alors applicables.</p>
--	--

➤ Suppression et ajout de règles dans les articles UB6.3, N6.3 et A6.2 concernant les éléments identifiés au titre des articles L151.19 et L151.23 du CU pour les zones humides

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<u>UB6.3</u>	<u>UB6.3</u>
<p>Les éléments d'intérêt localisés aux documents graphiques, devront impérativement être conservés. Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires et locales. Il convient de se référer à la liste de plantations recommandées ou à éviter, figurant dans les annexes réglementaires (pièce n°5b).</p> <p>Dans les zones humides identifiées aux documents graphiques : la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités de la zone humide, le défrichement des landes sont interdites.</p> <p>Ces zones doivent faire l'objet d'une conception et de plantations adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension et aux données techniques privilégiant les essences locales et prohibant les espèces</p>	<p>Les éléments d'intérêt localisés aux documents graphiques, devront impérativement être conservés. Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires et locales. Il convient de se référer à la liste de plantations recommandées ou à éviter, figurant dans les annexes réglementaires (pièce n°5b).</p> <p>Dans les zones humides identifiées aux documents graphiques : la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités de la zone humide, le défrichement des landes sont interdites.</p> <p>Ces zones doivent faire l'objet d'une conception et de plantations adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension et aux données techniques privilégiant les essences locales et prohibant les espèces invasives.</p>

<p>invasives. Une liste des essences privilégiées et à éviter figure en annexe du règlement.</p>	<p>Ces règles s'appliquent également aux zones humides avérées et probables (lorsque leur caractère humide est confirmé), représentées dans la cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE et annexée au présent document.</p>
--	--

<p><u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u></p>	<p><u>Nouvelle version du règlement</u></p>
<p style="text-align: center;"><u>N6.3</u></p> <p>Les éléments d'intérêt localisés aux documents graphiques, devront impérativement être conservés, en application de l'article L151.19 et L151.23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires et locales.</p> <p>Il convient de se référer à la liste de plantations recommandées ou à éviter, figurant dans les annexes réglementaires (pièce n°5b).</p> <p>Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151.23 du CU sur les documents graphiques :</p> <p>La plantation de boisements (peupleraie, etc.) susceptibles de remettre en cause les particularités de la zone humide, le défrichement des landes sont interdites est interdite.</p> <p>Les aménagements autorisés à l'article N2 peuvent donner lieu à des plantations limitées de haies (etc...), utilisant les espèces locales, et prohibant les espèces invasives. Ces zones doivent faire l'objet d'une conception et de plantations adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension et aux données techniques privilégiant les essences locales et prohibant les espèces invasives. Une liste des essences privilégiées et à éviter figure en annexe du règlement.</p>	<p style="text-align: center;"><u>N6.3</u></p> <p>Les éléments d'intérêt localisés aux documents graphiques, devront impérativement être conservés, en application de l'article L151.19 et L151.23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires et locales.</p> <p>Il convient de se référer à la liste de plantations recommandées ou à éviter, figurant dans les annexes réglementaires (pièce n°5b).</p> <p>Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151.23 du CU sur les documents graphiques :</p> <p>La plantation de boisements (peupleraie, etc.) susceptibles de remettre en cause les particularités de la zone humide, le défrichement des landes sont interdites est interdite.</p> <p>Les aménagements autorisés à l'article N2 peuvent donner lieu à des plantations limitées de haies (etc...), utilisant les espèces locales, et prohibant les espèces invasives. Ces zones doivent faire l'objet d'une conception et de plantations adaptées au caractère de l'espace, à sa dimension et aux données techniques privilégiant les essences locales et prohibant les espèces invasives.</p> <p>Ces règles s'appliquent également aux zones humides avérées et probables (lorsque leur caractère humide est confirmé), représentées dans la cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE et annexée au présent document.</p>

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p style="text-align: center;"><u>A6.2</u></p> <p>Les éléments d'intérêt localisés aux documents graphiques, devront impérativement être conservés, en application de l'article L151.19 ou L151.23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires et locales.</p> <p>Il convient de se référer à la liste de plantations recommandées ou à éviter, figurant dans les annexes réglementaires (pièce n°5b).</p> <p>Les cours et places localisées au plan de zonage doivent être préservées et garder leur vocation de cour ou de place.</p> <p>→ Cour de la ferme du village.</p>	<p style="text-align: center;"><u>A6.2</u></p> <p>Les éléments d'intérêt localisés aux documents graphiques, devront impérativement être conservés, en application de l'article L151.19 ou L151.23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires et locales.</p> <p>Il convient de se référer à la liste de plantations recommandées ou à éviter, figurant dans les annexes réglementaires (pièce n°5b).</p> <p>Les cours et places localisées au plan de zonage doivent être préservées et garder leur vocation de cour ou de place.</p> <p>→ Cour de la ferme du village.</p> <p>Dans les zones humides avérées et probables (lorsque leur caractère humide est confirmé), représentées dans la cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE et annexée au présent document, la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités de la zone humide et le défrichement des landes sont interdites.</p>

2.2.4 : Les adaptations réglementaires apportées au niveau du Titre II : Dispositions générales applicables à toutes les zones

➤ Modification de l'article 9 sur le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de répondre à une recommandation de la MRAe suite à la demande de précisions dans le cadre de l'examen au cas par cas de la modification du P.L.U. de Boullay-les-Troux par l'autorité environnementale.

La MRAe souhaiterait que le règlement mentionne les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction

Afin de prendre en compte cette recommandation, la commune propose de modifier l'article 9 du Titre II : Dispositions générales applicables à toutes les zones, qui traite des risques liés à la présence d'argile, en indiquant les obligations issues du décret.

<u>Version de l'article 9 du titre II du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version de l'article 9 du titre II</u>
<p>Article 9 Secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles</p> <p>Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation, et l'annexe du présent règlement.</p> <p>Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement.</p>	<p>Article 9 Obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction</p> <p>La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente en annexe 3 des annexes réglementaires 5b, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.</p> <p>Cette cartographie est liée aux obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction. Ces articles instaurent des obligations nouvelles afin d'éviter les sinistres sur les constructions liées au retrait-gonflement des argiles dans les zones d'aléas moyen et fort.</p> <p>En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur. Cette étude permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir :</p>

	<ul style="list-style-type: none">- un modèle géologique préliminaire,- les principales caractéristiques géotechniques du site,- les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,- une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. <p>Lors de la réalisation de travaux de construction, le constructeur d'un bâti est tenu, soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de réaliser lui-même cette étude de conception et d'en suivre les recommandations, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire, si seule une étude géotechnique préalable a été effectuée.</p> <p>L'étude géotechnique de conception prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.</p> <p>Elle a pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.</p> <p>Le contenu de l'étude géotechnique préalable et de l'étude géotechnique de conception est précisé par l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.</p>
--	--

➤ **Création d'un nouvel article 16 afin de prendre en compte la présence d'éventuels sols pollués**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de répondre aux remarques de la MRAe suite :

- à sa demande de précisions dans le cadre de l'examen au cas par cas de la modification du P.L.U. de Boullay-les-Troux par l'autorité environnementale ;
- à son avis rendu sur l'évaluation environnementale de la modification du P.L.U. de Boullay-les-Troux.

Lors de demande de précisions dans le cadre de l'examen au cas par cas, la MRAe souligne que la suppression de l'OAP Boullay-Gare rend possible la réalisation d'habitations sur deux secteurs actuellement occupés par des activités artisanales, dont l'une (dépôt de liquides inflammables) est recensée dans la base de données BASIAS¹. La présence de ces activités a pu entraîner d'éventuelles pollutions des sols qui seraient susceptibles d'avoir des impacts sanitaires pour les futurs usagers des logements qui s'y implanteraient.

De plus, la MRAe dans le cadre de son avis sur l'évaluation environnementale, recommande de faire évoluer le règlement de manière à conditionner tout nouvel aménagement à la mise en œuvre de mesures de gestion des risques résiduels.

Afin de prendre en compte ces deux remarques, la commune propose d'ajouter dans son règlement au niveau du Titre II : Dispositions générales applicables à toutes les zones, un nouvel article (n°16) avec la règle suivante :

Ajout de l'article 16 dans le titre II

Article 16 . Dispositions pour les 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 devra 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 ou d'autres types de dépôts et de déchets 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 obligatoire afin de connaître l'étendue des zones potentiellement impactées et d'identifier les polluants présents 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, la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées doit être garantie

¹ BASIAS est une base nationale recensant les sites industriels, abandonnés ou en activité, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, gérée par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires

2.3 : Les modifications apportées aux annexes réglementaires 5b

➤ Annexe 3

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de répondre à une recommandation de la MRAe suite à la demande de précisions dans le cadre de l'examen au cas par cas de la modification du P.L.U. de Boullay-les-Troux par l'autorité environnementale.

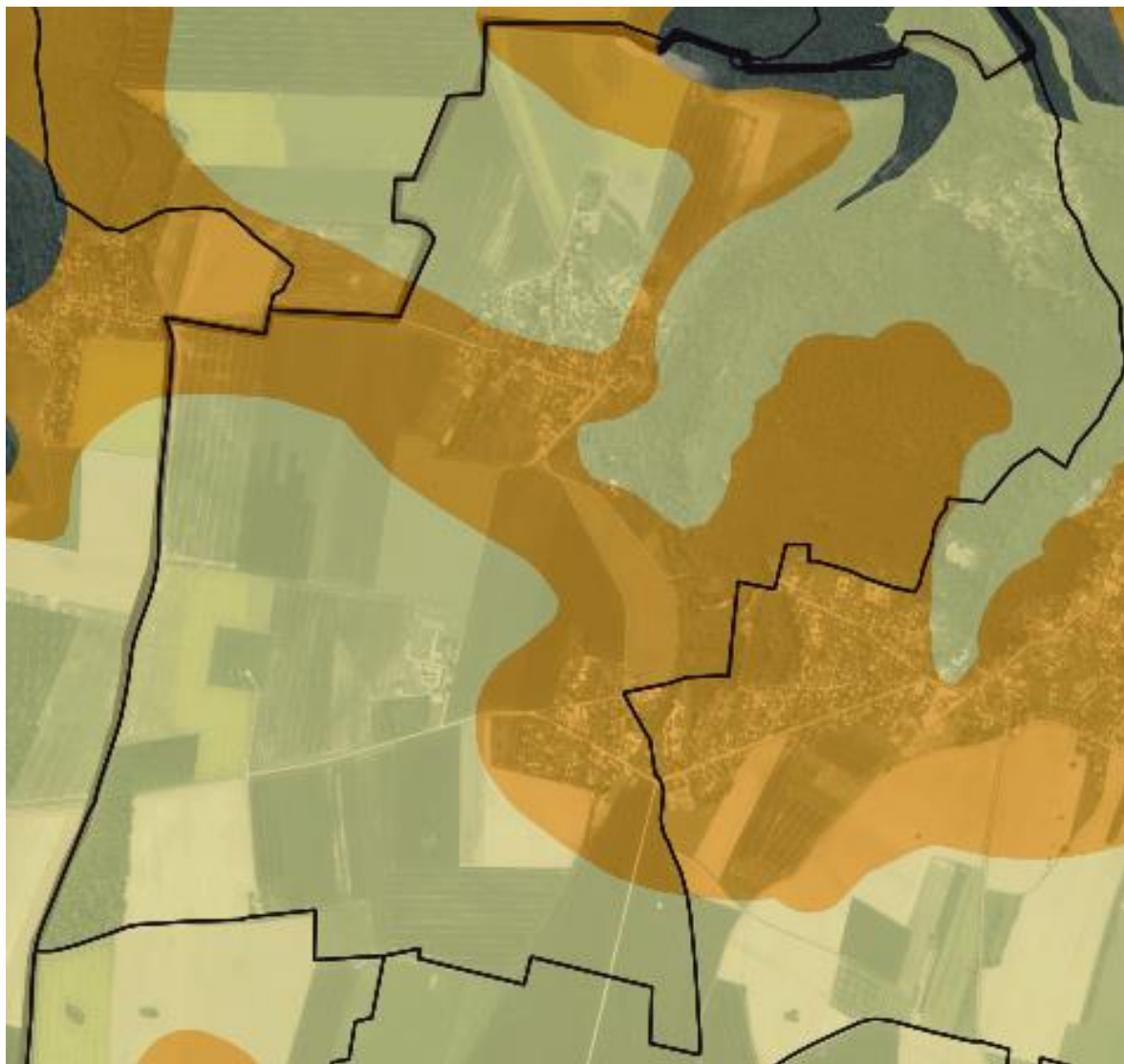
Une nouvelle cartographie définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux est disponible sur le portail Géorisques.

Le territoire communal est maintenant classé en aléa moyen à fort (et non plus faible à moyen), avec notamment un aléa fort sur les zones urbanisées du bourg et du hameau de la Gare. La MRAe souhaiterait que cette nouvelle carte soit annexée au P.L.U.

Afin de prendre en compte cette recommandation, la carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles présente dans l'annexe 3 des annexes réglementaires 5b est donc remplacée par la nouvelle carte mise à jour en 2020.

Rappelons que cette carte est complétée par l'article 9 au niveau du Titre II : Dispositions générales applicables à toutes les zones qui mentionne les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction. Cet article a évolué suite à la demande de la MRAe en indiquant les obligations issues du décret.

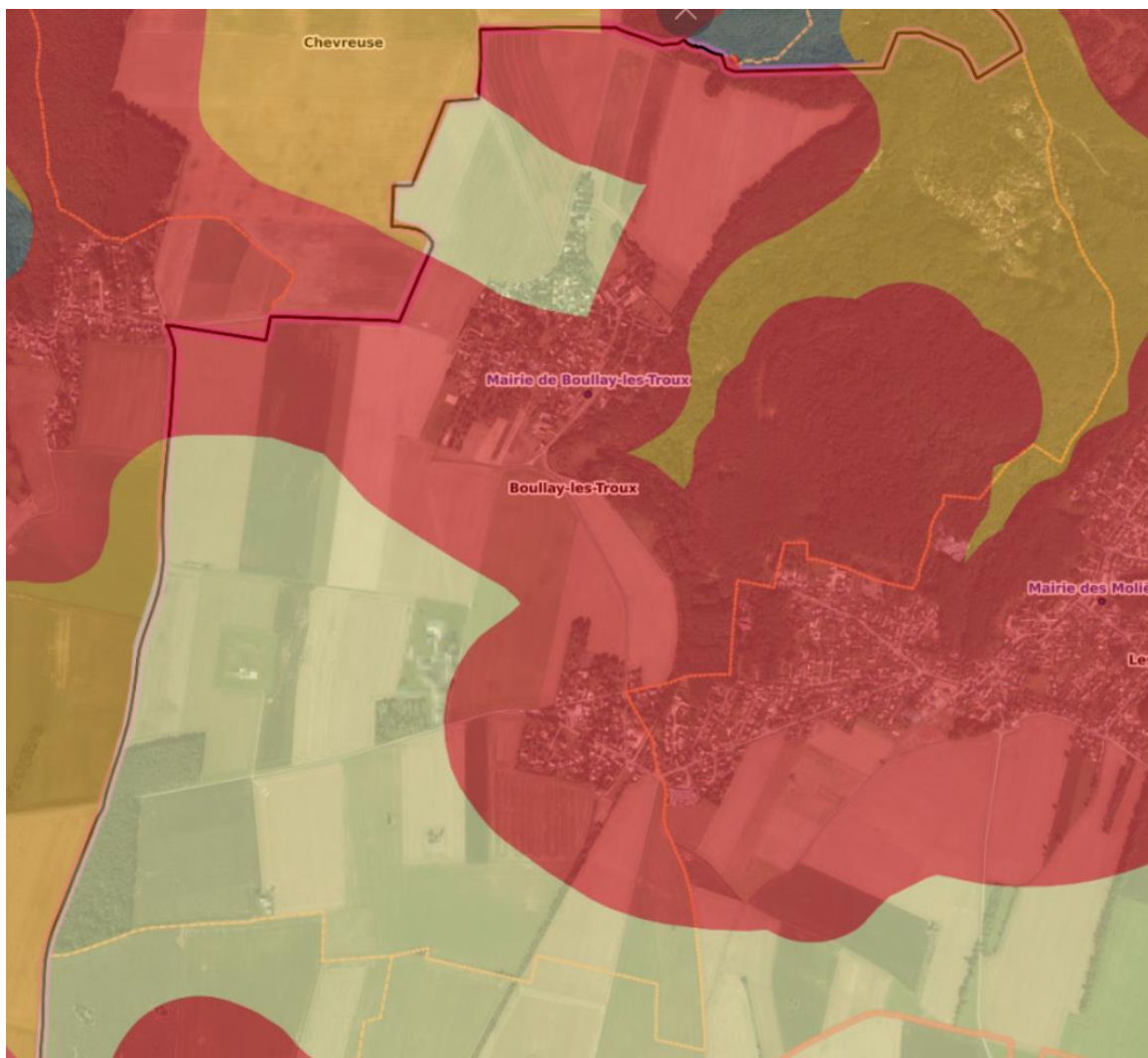
Version de l'annexe 3 des annexes réglementaires 5b du P.L.U. en vigueur



- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

Nouvelle version de l'annexe 3 des annexes réglementaires 5b

EXPOSITION AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Source : <https://www.geoportail.gouv.fr>

➤ **Annexe 4**

Les raisons amenant à la modification de

L'annexe 4 des annexes règlementaires 5b portent sur des recommandations en zone de débordement ou de rétention d'eau. Mais certaines de ces recommandations font référence à la côte de référence liée à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation mais aucun P.P.R.I. ne s'applique sur la commune. Leur application s'avère impossible car certaines mesures de prévention font référence à la cote de la crue centennale.

Pour faciliter et clarifier l'instruction et éviter tout problème d'interprétation, la commune souhaite supprimer les recommandations faisant référence à la cote de référence liée à un P.P.R.I. qui n'existe pas sur la commune.

Par ailleurs, la recommandation d'éviter la création de sous-sols a été supprimée car ces derniers sont interdits dans le règlement au niveau de l'article UB2.

Enfin, suite à la demande du SAGE Orge-Yvette émise dans son avis de personne publique associée, les recommandations édictées en pièce n°5b deviennent des dispositions.

Cela induit également une modification des articles UB2 et A2 concernant le paragraphe sur le risque de débordement ou de rétention. Il s'agit d'imposer les dispositions de l'annexe 4 et non de les recommander comme demandé par le SAGE.

<u>Version du règlement du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
<p style="text-align: center;"><u>UB2 – A2</u></p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Risque de débordement ou de rétention d'eaux :</u> dans les secteurs identifiés aux documents graphique (4), les sous-sols sont interdits et les constructions ou installations devront s'inspirer des RECOMMANDATIONS édictées en pièce n°5b. <p>(...)</p>	<p style="text-align: center;"><u>UB2 – A2</u></p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Risque de débordement ou de rétention d'eaux :</u> dans les secteurs identifiés aux documents graphique (4), les sous-sols sont interdits et les constructions ou installations devront respecter les dispositions édictées dans l'annexe 4 en pièce n°5b. <p>(...)</p>

Version de l'annexe 4 des annexes réglementaires 5b du P.L.U. en vigueur

Annexe 4

RECOMMANDATIONS EN ZONE DE DEBORDEMENT OU DE RETENTION D'EAU

Conseils pratiques pour les nouvelles constructions en zone inondable

Certaines mesures de prévention sont à prendre selon la cote de référence, sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, en cas de constructions nouvelles ou travaux sur le bâti existant, en zone inondable.

- ◆ Les **sous-sols** seront à éviter.
- ◆ Les entrées des **parties partiellement enterrées** seront à une cote supérieure à celle de la crue centennale. En cas d'impossibilité technique avérée, des mesures compensatoires seront à mettre en place. L'évacuation des réseaux d'eaux usées et pluviales devra être munie de clapets anti-retour. Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les tampons de visite seront verrouillés.
- ◆ Les **vides sanitaires** auront des ouvertures orientées dans le sens du courant pour faciliter l'évacuation des eaux.
- ◆ Les **fondations**, murs et parties de la structure situées au-dessous de la cote de référence, devront présenter une arase étanche sur leur partie supérieure. Les matériaux sensibles à la corrosion, devront être traités avec des produits hydrofuges et/ou anti-corrosifs.
- ◆ Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des **affouillements**, à des tassements ou à des érosions. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- ◆ Les **matériaux de second œuvre** (cloisons, menuiseries, portes...) et les revêtements (sols, murs ...) situés au-dessous de la cote de référence, seront des matériaux insensibles à l'eau, ou traités.
- ◆ Les **réseaux extérieurs** d'eau, de gaz et d'électricité seront dotés d'un dispositif de mise hors service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.
- ◆ Les **équipements électriques** seront placés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- ◆ Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de **stocks de produits** ou objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.
- ◆ Les **citernes sous pression**, enterrées ou non ainsi que tous récipients contenant des hydrocarbures, gaz, engrais liquides, pesticides et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être mises hors d'eau ou fixées et rendues étanches. Les citernes enterrées devront être fixées sur un massif en béton destiné à les lester et éviter leur remontée en cas d'inondation.
- ◆ Le **stockage des produits polluants**, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le Règlement Sanitaire Départemental.
- ◆ Les **piscines** disposeront d'un système de balisage permanent visible en cas de crue.
- ◆ Les **clôtures et les plantations** d'alignement seront étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.

[Nouvelle version de l'annexe 4 des annexes réglementaires 5b](#)

Annexe 4

DISPOSITIONS EN ZONE DE DEBORDEMENT OU DE RETENTION D'EAU

L'évacuation des réseaux d'eaux usées et pluviales devra être muni de clapets anti-retour. Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les tampons de visite seront verrouillés.

Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.

Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz et d'électricité seront dotés d'un dispositif de mise hors service.

Les citernes sous pression, enterrées ou non ainsi que tous récipients contenant des hydrocarbures, gaz, engrais liquides, pesticides, et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité devront être fixés et rendus étanches. Les citernes enterrées devront être fixées sur un massif béton destiné à les lester et éviter leur remontée en cas d'inondation.

Le stockage de produits polluants, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le Règlement Sanitaire Départemental.

Les piscines disposeront d'un système de balisage permanent visible en cas d'inondation.

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures et les plantations d'alignements seront être étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.

2.4 : Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

➤ La modification de l'O.A.P. n°1 Champ Croche

Les raisons amenant à la modification

L'O.A.P. n°1 Champ Croche porte sur l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel dans la continuité d'espaces résidentiels au Sud du Bourg. La superficie du site est de 2,63 hectares et se situe dans la continuité urbaine et résidentielle au Sud du Bourg, en limite du plateau agricole.

Le site est accessible depuis la rue du Tartelet (RD 41) et l'impasse du Pré Hainault qui dessert le pôle d'équipements sportifs et de loisirs de la commune.

L'O.A.P. se situe en zone 1AUb avec un règlement spécifique pour cette zone qui ne fait pas l'objet de modification dans le cadre de cette procédure.

La commune souhaite apporter un ensemble de modifications sur cette O.A.P. suite à l'évolution de la réflexion sur ce projet depuis l'approbation du P.L.U. avec le porteur de projet. Ces modifications portent sur trois aspects :

- L'évolution du programme provisionnel afin de conserver une densité résidentielle qui soit cohérente avec l'espace urbain existant. Le nombre de logements à accueillir passerait de 50 à 60 logements à 40 à 50 logements.
Cela répondra aux objectifs de densification du S.D.R.I.F. qui sont pour ce site de 21 logements minimum. Pour rappel, la densité initiale sur l'espace bâti dédié à l'habitat sur la commune à la date d'approbation du S.D.R.I.F. est de 7,33 logts/ha et les objectifs du S.D.R.I.F. d'augmentation de 10% de la densification sur la commune est de 8,06 logts/ha.
- L'évolution des accès et de la desserte du site afin de mieux répartir les flux de véhicules générés par les nouvelles constructions générés par les nouvelles constructions avec :
 - la suppression de l'accès depuis la rue du Pré Hainault qui est uniquement maintenu pour les véhicules de secours et les piétons. La commune a, en effet, souhaité maintenir un flux peu important de véhicules sur cette rue qui est très empruntée par les boullaisiens à pied et en vélos car elle dessert le pôle sportif et de loisirs de la commune. Il s'agit de conserver une déambulation sécurisée sur cette voie. De plus, la rue du Tartelet, sur laquelle la rue du Pré Hainault se greffe, n'apparaît pas adaptée à supporter la totalité des nouveaux flux liés à cette opération ;
 - la création d'un accès depuis la rue du Clos Saint-Jean à condition d'aménager un carrefour sécurisé en partenariat avec le Département de l'Essonne. La commune a, en effet, initié une réflexion avec le Département afin de concevoir un grand projet d'aménagement de cette voie au niveau de l'entrée de la commune pour modifier le profil de la voie et la sécuriser afin de permettre une connexion avec le futur accès du secteur Est ;
 - le remaniement de la desserte interne suite à la suppression de l'accès depuis la rue du Pré Hainault.

- L'intégration d'un échéancier d'urbanisation du site en deux phases qui est déterminé en fonction de l'accessibilité du site. Pour mieux répartir les flux de véhicules générés par les nouvelles constructions la première phase correspond au secteur Ouest et la seconde phase concerne le secteur Est uniquement à condition que l'accès depuis la rue du Clos Saint-Jean soit réalisé.

Ces modifications nécessitent l'évolution du dossier n°3 du P.L.U. qui porte sur les O.A.P. Elles portent concernant l'O.A.P. Champ Croche sur le point 1.3 - Programme prévisionnel, le point 1.4 - Les principes de desserte et circulations et le point 1.5 - Les principes d'intégration paysagère. De nouveaux schémas ont été réalisés.

<u>Version O.A.P. n°1 Champ Croche du P.L.U. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version O.A.P. n°1 Champ Croche</u>
<p>1 - LE CHAMP CROCHE</p> <p>(...)</p> <p>1.3 – Programme prévisionnel</p> <p>Sur une superficie de 2,63 hectares, le site doit accueillir environ 50 à 60 logements à l'horizon 2030. Afin d'assurer la diversification de l'offre résidentielle, l'habitat développé sera composé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de logements individuels groupés ou logements intermédiaires, répondant à des demandes de jeunes ménages avec ou sans enfants attirés par le cadre de vie et la situation de Boullay ; ▪ de lots à bâtir pour contribuer et répondre à la forte demande dans cette catégorie de produits sur le secteur de la Vallée de Chevreuse et de la CCPL ; ▪ de logements de plus petite taille, en location ou primo-accession, pour renforcer une offre peu développée dans le secteur de Boullay les Troux. De plus, le programme de logements propose au moins 10% de logements aidés. <p>(...)</p>	<p>1 - LE CHAMP CROCHE</p> <p>(...)</p> <p>1.3 – Programme prévisionnel</p> <p>Sur une superficie de 2,63 hectares, le site doit accueillir environ 40 à 50 logements à l'horizon 2030 en deux phases : le secteur Ouest, accessible depuis la rue de Tartelet, en première phase et le secteur Est en seconde phase sous condition que l'accès à ce secteur se fasse depuis la rue du Clos Saint Jean. Afin d'assurer la diversification de l'offre résidentielle, l'habitat développé sera composé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de logements individuels groupés ou logements intermédiaires, répondant à des demandes de jeunes ménages avec ou sans enfants attirés par le cadre de vie et la situation de Boullay ; ▪ de lots à bâtir pour contribuer et répondre à la forte demande dans cette catégorie de produits sur le secteur de la Vallée de Chevreuse et de la CCPL ; ▪ de logements de plus petite taille, en location ou primo-accession, pour renforcer une offre peu développée dans le secteur de Boullay les Troux. De plus, le programme de logements propose au moins 10% de logements aidés. <p>(...)</p>

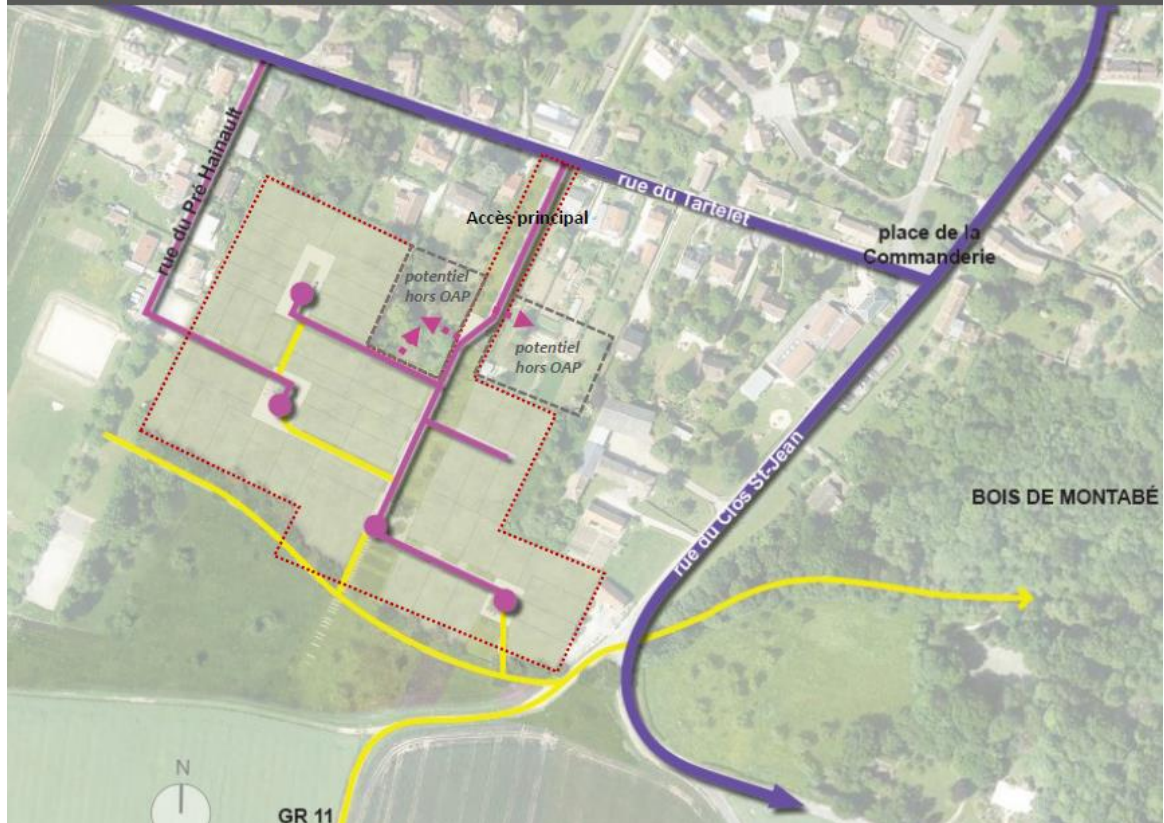
<p align="center"><u>Version O.A.P. n°1 Champ Croche du P.L.U. en vigueur</u></p>	<p align="center"><u>Nouvelle version O.A.P. n°1 Champ Croche</u></p>
<p>1.4 - Les principes de desserte et circulations</p> <p>Conçue comme une « greffe villageoise », l'opération s'appuie sur l'état actuel pour se connecter aux voies de circulations existantes, avec une volonté essentielle : limiter les inconvénients de trafics supplémentaires sur le village et les voies adjacentes (rue du Tartelet, rue du Clos Saint Jean et rue du Pré Hainault). Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des raisons de sécurité de circulations, aucune connexion automobile (entrée ou sortie des véhicules) ne peut être envisagée sur la rue du Clos Saint Jean sans un aménagement important du carrefour d'entrée de ville (voie départementale, virage dangereux et entrée de village principale). Cette solution n'est pour l'instant pas envisagée par le Département, maître d'ouvrage de la voie. - les accès automobiles seront connectés à la rue du Tartelet par deux points d'accroche : un accès principal à créer au 21 rue du Tartelet, un accès secondaire via la rue du Pré Hainault. <p>Afin de préserver la hiérarchie de ces « accroches » et répartir les flux selon leur capacité et dimensionnement, aucune traversée automobile du site ne sera possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'accès principal permettra de desservir 75 % du programme. Avec une emprise de plus de 15 m de largeur conçu en mail central, cet accès sera aménagé pour fluidifier les entrées et sorties principales. Le futur carrefour sur la rue du Tartelet sera aménagé après confirmation d'études de circulations préconisant les solutions de fluidité et sécurité (carrefours à feux « intelligent », organisation du stationnement longitudinal pour renforcer la visibilité du carrefour, prise en compte des entrées /sorties existantes ...). Cet accès 	<p>1.4 - Les principes de desserte et circulations</p> <p>Conçue comme une « greffe villageoise », l'opération s'appuie sur l'état actuel pour se connecter aux voies de circulations existantes, avec une volonté essentielle : limiter les inconvénients de trafics supplémentaires sur le village et les voies adjacentes (rue du Tartelet, rue du Clos Saint Jean et rue du Pré Hainault). Pour cela, l'opération est prévue en deux phases pour mieux répartir les flux de véhicules générés par les nouvelles constructions. Le secteur situé à l'Ouest de la nouvelle voie accessible qui se greffe sur la rue du Tartelet, sera réalisé en première phase et sera accessible dans un premier temps uniquement depuis la rue du Tartelet. Le secteur à l'Est de la nouvelle voie sera réalisé dans une seconde phase sous condition qu'un accès à ce secteur se fasse depuis la rue du Clos Saint Jean. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les accès automobiles seront connectés au réseau viaire existant par deux points d'accroche : un accès principal à créer au 21 rue du Tartelet pour le secteur à l'Ouest et un accès secondaire à aménager via la rue du Clos Saint-Jean pour le secteur à l'Est. L'accès carrossable par la rue du pré Hainault a été conservé uniquement pour les véhicules de secours. Le flux de véhicules ne sera pas augmenté sur cette portion de voie. La circulation douce est maintenue pour une incitation à la balade. <p>Afin de préserver la hiérarchie de ces « accroches » et répartir les flux selon leur capacité et dimensionnement, aucune traversée automobile du site ne sera possible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'accès principal permettra de desservir environ 75 % du programme, soit les logements du secteur Ouest. Avec une emprise de plus de 15 m de largeur conçu en mail central, cet accès sera aménagé pour fluidifier les entrées et sorties principales. Le futur carrefour sur la rue du Tartelet sera aménagé après confirmation d'études de circulations préconisant les solutions de fluidité et sécurité (carrefours à feux « intelligent », organisation du stationnement longitudinal pour renforcer la visibilité du carrefour, prise en compte




<p>principal doit notamment privilégier la desserte des terrains adjacents nommés « potentiel hors OAP ».</p> <ul style="list-style-type: none">- sur le schéma ci-contre, s'ils devaient accueillir de nouvelles constructions d'habitat ou d'activités.- l'accès secondaire « rue du Pré Hainault » ne pourra pas desservir plus de 15 logements, compte tenu de la capacité de la voie existante. Les espaces publics à proximité des équipements sportifs offrent également l'opportunité de réorganiser et améliorer le stationnement dans ce lotissement.- Une organisation en impasses préservant la tranquillité des îlots autour de « placettes », reliées les unes aux autres par des liaisons douces décloisonnant le futur quartier. <p>(...)</p>	<p>des entrées /sorties existantes ...). Cet accès principal doit notamment privilégier la desserte des terrains adjacents nommés « potentiel hors OAP ».</p> <ul style="list-style-type: none">- sur le schéma ci-contre, s'ils devaient accueillir de nouvelles constructions d'habitat ou d'activités.- l'accès secondaire « rue du Clos Saint-Jean » » donnera l'accès aux logements du secteur Est et permettra de fluidifié la circulation de l'ensemble du projet. La ville a initié une réflexion avec le Département afin de concevoir un grand projet d'aménagement de cette voie au niveau de l'entrée de ville afin de modifier le profil de la voie et de la sécuriser pour permettre une connexion avec le futur accès du secteur Est.- Une organisation en impasses préservant la tranquillité des îlots autour de « placettes », reliées les unes aux autres par des liaisons douces décloisonnant le futur quartier. <p>(...)</p> <p>1.5 - Les principes d'intégration paysagère</p> <p>L'insertion de cette « greffe villageoise » repose sur :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ (...)▪ Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation du projet seront préservés. Tout arbre abattu sera remplacé par un sujet issu de la « liste des essences à planter recommandées » figurant dans les annexes réglementaires en pièce n°5b. La circonférence minimale du tronc, à 1 mètre du sol, sera de 14 cm.
--	---




Principes de desserte et de circulations actuel de l'O.A.P. n°1 Champ Croche

Principes de desserte et de circulations

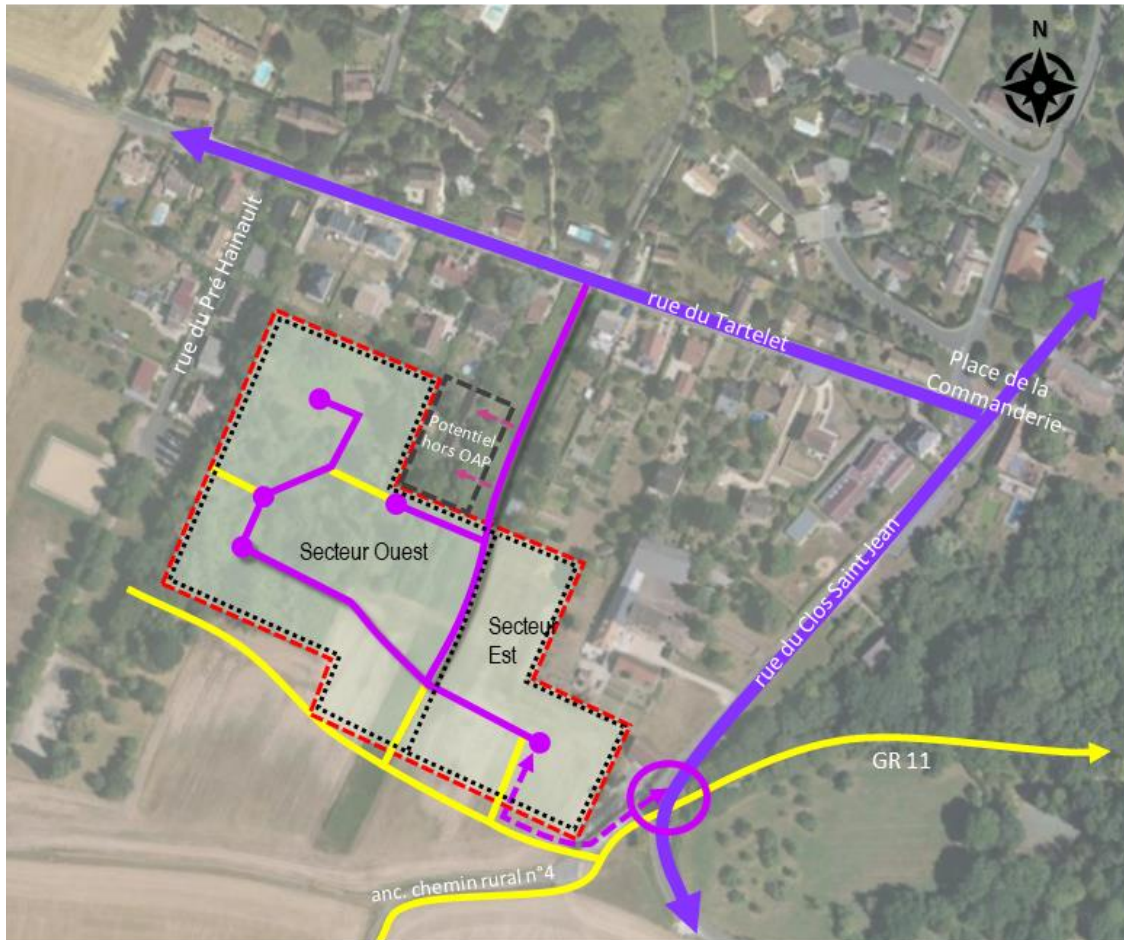
(schéma de fonctionnement - l'emplacement des tracés de voies et placettes reste indicatif)











-  Périimètre de l'OAP
-  Terrains constructibles (UB) hors OAP
-  Accès à privilégier pour de futures constructions en UB

-  Voies principales
-  Desserte locale
-  Circulation douce

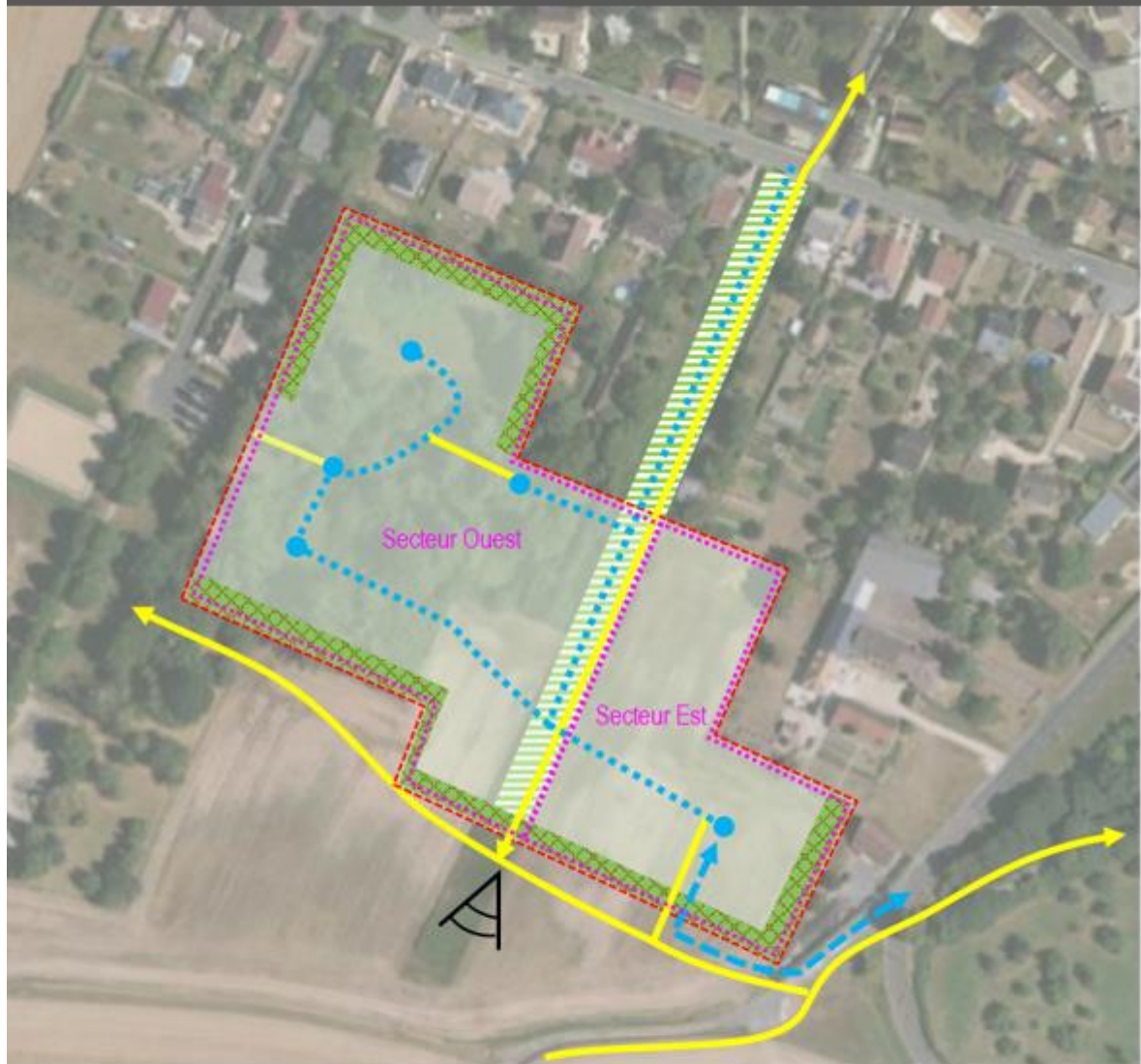
Nouveaux principes de desserte et de circulations de l'O.A.P. n°1 Champ Croche






- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre de l'O.A.P. |  | Voies principales |
|  | Terrains constructibles (UB) hors OAP |  | Future accès et desserte automobile locale |
|  | Accès à privilégier pour de futures constructions en UB |  | Future connexion avec la rue du Clos Saint Jean |
| | |  | Aménagement d'un carrefour sécurisé |
| | |  | Circulation douce |




Nouveaux principes d'aménagement de l'O.A.P. n°1 Champ Croche

Principes d'aménagement



-  Franges de l'opération à paysager
-  Mail paysager central perspective vers le paysage agricole au Sud
-  Cône de vue à préserver et mettre en scène

Principes dont le tracé est indicatif

-  Accès et desserte automobile
-  Placettes
-  Circulations douces

➤ La modification de l'O.A.P. n°2 du Village

Les raisons amenant à la modification

L'O.A.P. n°2 du Village porte sur l'urbanisation d'un cœur d'îlot au sein du Village. La superficie du site est de 0,84 hectares, au cœur d'un îlot pavillonnaire.

Le site est accessible depuis trois rues : la rue du Tartelet (RD 41) au Sud et les rues du Verger et des Templiers à l'Est.

L'O.A.P. se situe en zone UBb avec un règlement spécifique pour cette zone qui ne fait pas l'objet de modification dans le cadre de cette procédure.

Un premier projet répondant aux objectifs et programme de cette O.A.P. a été conçu par le porteur de projet et a été présenté aux Boullaisiens. Suite à une vive opposition des habitants, un nouveau projet a été redéfini en concertation avec la population. La commune souhaite donc apporter un ensemble de modifications sur cette O.A.P. suite aux remarques de habitants. Ces modifications portent sur trois aspects :

- L'évolution du programme provisionnel afin de conserver une densité résidentielle qui soit cohérente avec l'espace urbain existant. Le nombre de logements à accueillir passerait de 10 à 15 logements à 8 à 12 logements.
Cela répondra aux objectifs de densification du S.D.R.I.F. qui sont pour ce site de 7 logements minimum. Pour rappel, la densité initiale sur l'espace bâti dédié à l'habitat sur la commune à la date d'approbation du S.D.R.I.F. est de 7,33 logts/ha et les objectifs du S.D.R.I.F. d'augmentation de 10% de la densification sur la commune est de 8,06 logts/ha.

La commune a également souhaité supprimer l'obligation de création de logements diversifiés et de 10% de logements aidés.
- L'évolution des accès et de la desserte du site au regard du nouveau projet avec :
 - la suppression de la place centrale et des voies internes en impasse depuis la place ;
 - la création d'une voie en boucle en double sens, accessible depuis la rue du Verger et la rue des Templiers, desservant l'ensemble des futures habitations.
- L'intégration de préconisations pour l'utilisation de matériaux biosourcés afin d'encourager le développement de l'écoconstruction.
- L'intégration de préconisations d'aménagement et d'organisation paysagère des rues du Verger et des Templiers afin de limiter les nuisances sonores et environnementales sur ces voies d'accès.

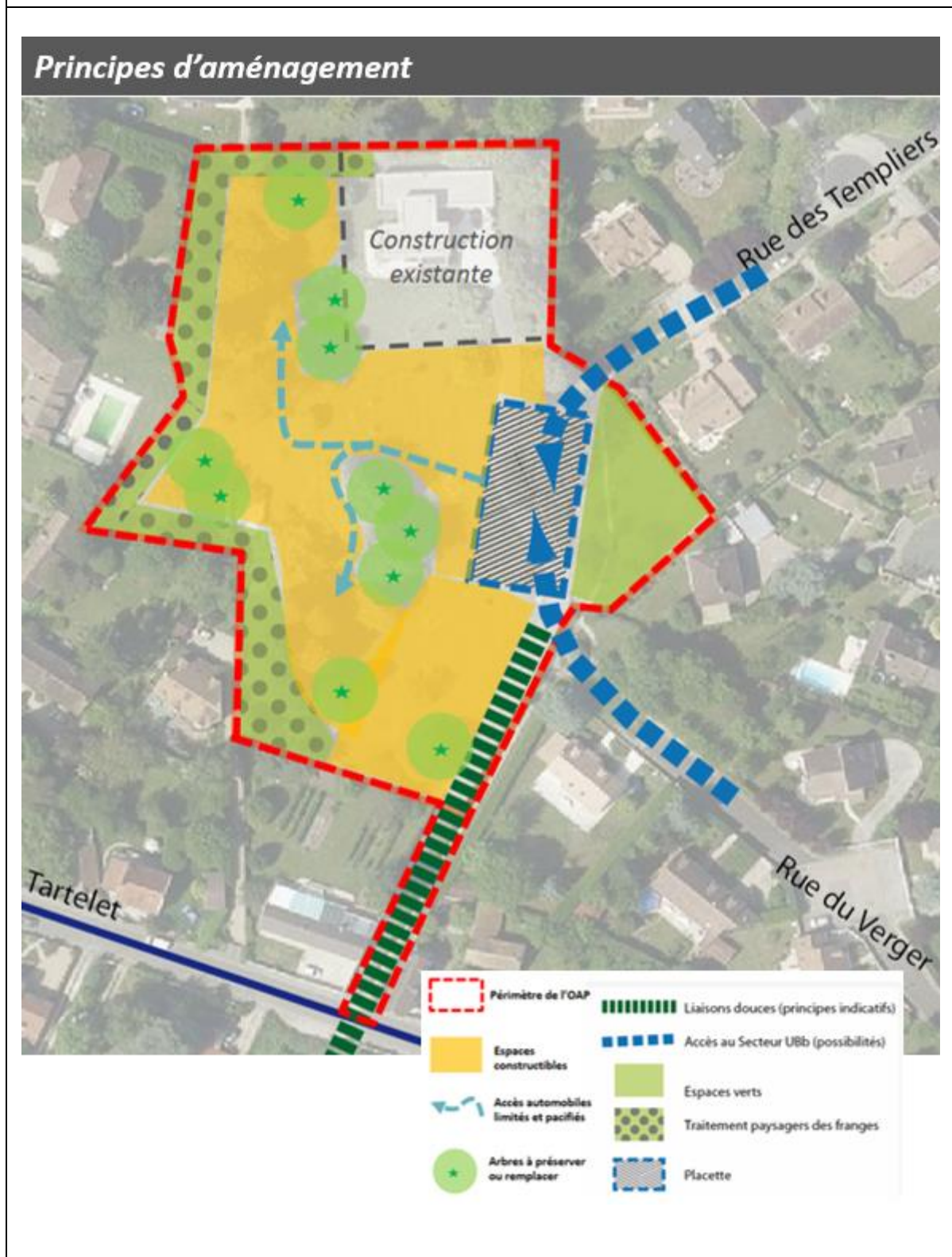
Ces modifications nécessitent l'évolution du dossier n°3 du P.L.U. qui porte sur les O.A.P. Elles portent sur le point 2.3 - Programme prévisionnel et le point 2.4 - Principes d'aménagement. Un nouveau schéma d'aménagement a été réalisé.

<p style="text-align: center;"><u>Version O.A.P. n°2 du Village du P.L.U. en vigueur</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>Nouvelle version O.A.P. n°2 du Village</u></p>
<p>2 - LA ZONE UBb DU VILLAGE</p> <p>(...)</p> <p>2.2 - Les objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre une densification du centre ancien proche des équipements publics en favorisant le renouvellement urbain - Favoriser la réalisation d'habitat de typologie diversifiée afin d'offrir de nouveaux logements répondant aux besoins démographiques, intégrés au village. - Favoriser l'intégration de l'opération dans l'environnement du cœur de village et en continuité du tissu urbain et des lotissements voisins. <p>2.3 – Programme prévisionnel</p> <p>Superficie du site : 0.84 ha</p> <p>L'opération doit permettre d'accueillir environ 10 à 15 logements diversifiés composés de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - logements individuels groupés et intermédiaires - logements locatifs de petite taille, sous forme de petit ensemble collectif en R+1 +C <p>Le programme des constructions devra intégrer un pourcentage minimum de 10% de logements aidés.</p> <p>2.4 – Principes d'aménagement</p> <p>Accès et desserte – Liaisons douces</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accès depuis la rue du Verger et la rue des Templiers se terminant actuellement en impasse sur des placettes arborées. - La desserte interne s'articulera en boucle autour de la place centrale de venelles reliées au maillage de circulation douce existante en liaison avec la rue du Verger et la rue des Templiers. 	<p>2 - LA ZONE UBb DU VILLAGE</p> <p>(...)</p> <p>2.2 - Les objectifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre une densification du centre ancien proche des équipements publics en favorisant le renouvellement urbain - Favoriser l'intégration de l'opération dans l'environnement du cœur de village et en continuité du tissu urbain et des lotissements voisins. <p>2.3 – Programme prévisionnel</p> <p>Superficie du site : 0.84 ha</p> <p>L'opération doit permettre d'accueillir environ 8 à 12 logements.</p> <p>2.4 – Principes d'aménagement</p> <p>Accès et desserte – Liaisons douces</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cet ilot sera desservi par une voie en boucle en double sens, accessible depuis la rue du Verger et la rue des Templiers. La largeur de la voie devra être de 9 mètres minimum afin d'intégrer un trottoir et le stationnement des véhicules sur un côté de la chaussée sur certaines portions de la voie. Sur les secteurs sans place de stationnement, des arbres devront être plantés.

<p>- Une liaison sera préservée au sud de la zone vers la rue du Tartelet, dans la continuité de la liaison aménagée sur le Champ Croche. Cette liaison douce ou apaisée fera l'objet d'un traitement paysager à ses abords, dans l'esprit d'un mail.</p> <p>Organisation interne et bâti</p> <p>- Implantation de bâtiments organisée autour de la place centrale arborée en prolongement des placettes existantes desservies par la rue du Verger et la rue des Templiers. Cette place centrale pourra s'inspirer d'ambiances de cours existantes sur la commune telles que la cour de la Savonnerie</p> <p>- Ménager des franges jardinées en limites mitoyennes à l'ouest du secteur et préserver certains arbres existants ou les compenser. Leur localisation sur le plan est purement indicative.</p> <p>- Créer des perspectives visuelles transverses et des cônes de vues depuis les rues adjacentes.</p> <p>- Favoriser la qualité environnementale des nouvelles constructions</p>	<p>Des préconisations d'aménagement et d'organisation paysagère sur les rues du Verger et des Templiers seront intégrées afin de limiter les nuisances sonores et environnementales sur ces voies d'accès.</p> <p>- Une liaison sera préservée au sud de la zone vers la rue du Tartelet, dans la continuité de la liaison aménagée sur le Champ Croche. Cette liaison douce ou apaisée fera l'objet d'un traitement paysager à ses abords, dans l'esprit d'un mail.</p> <p>Organisation interne et bâti</p> <p>- Ménager des franges jardinées en limites mitoyennes à l'ouest du secteur.</p> <p>- Préserver les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation du projet s. Leur localisation sur le plan est purement indicative. Tout arbre abattu sera remplacé par un sujet issu de la « liste des essences à planter recommandées » figurant dans les annexes réglementaires en pièce n°5b. La circonférence minimale du tronc, à 1 mètre du sol, sera de 14 cm.</p> <p>- Favoriser la qualité environnementale des nouvelles constructions</p> <p>2.5 – Favoriser les constructions biosourcées</p> <p>La commune souhaite encourager le développement de l'écoconstruction. A ce titre, elle recommande que les constructions sur ce site soient réalisées en matériaux biosourcés.</p> <p>Les matériaux biosourcés sont issus de la matière organique renouvelable autrement appelée biomasse, d'origine végétale ou animale.</p>
---	--





	<p>Chanvre, liège, bois, paille, laine de mouton ou encore miscanthus, les matériaux biosourcés sont nombreux et variés. Renouvelables, recyclables, émettant peu de polluants et souvent produits localement, leur bilan carbone est favorable. C'est pour cette raison que la Réglementation Environnementale 2020, qui réglemente la construction depuis janvier 2022, encourage leur utilisation.</p> <p>Le domaine de prédilection des matériaux biosourcés est l'isolation. On les trouve sous de multiples formes telles que des panneaux de liège expansé, des rouleaux de fibres de chanvre, des panneaux de fibres de bois à faible ou haute densité ou encore des panneaux de ouate de cellulose.</p> <p>Cependant, les matériaux biosourcés sont également utilisés pour le gros œuvre. Ainsi, des fabricants proposent des blocs de béton de chanvre, de fibres de bois ou encore de miscanthus, une plante vivace produite localement. De façon ultra marginale, des maisons peuvent être faites de pisé (murs en terre crue) ou de torchis (terre crue mélangée à de la paille). Certaines maisons bâties sur le principe de l'ossature industrielle emploient des panneaux de béton fibré bois. Et puis il faut rappeler que les maisons en bois, quel que soit leur mode constructif (ossature, panneaux ou poteaux-poutres) sont par nature biosourcées.</p>
--	--

Principes d'aménagement actuel de l'O.A.P. n°2 du Village



Nouveaux principes d'aménagement de l'O.A.P. n°2 du Village



- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | Périmètre de l'O.A.P. |  | Traitement paysager des franges |
|  | Espaces constructibles |  | Espace vert à conserver |
|  | Liaisons douces (principe indicatif) |  | Arbres à préserver ou à remplacer |
|  | Accès et desserte automobile | | |

➤ **La suppression de l'O.A.P. n°3 Boullay Gare**

Les raisons amenant à la modification

La commune souhaite supprimer l'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) n°3 Boullay Gare constituée de deux sites indépendants situés rue de Cernay et rue de la Gare au niveau du hameau de la gare. Permettre la reconversion de chaque site, pour des opérations d'activités à dominante artisanale, service, tourisme ou rurale, n'apparaît plus opportun pour la commune au vu du tissu urbain environnant. Ces deux sites sont, en effet, entourés d'habitations individuelles agrémentées de jardins. L'accueil d'activités pourrait donc générer une source de nuisance au regard de l'environnement actuel. En raison du contexte urbain et des caractéristiques urbaines de ce hameau, la commune est favorable au développement de l'habitat sur ces deux sites.

Le dossier des O.A.P. est donc modifié en conséquence avec la suppression de la troisième partie portant sur l'O.A.P. n°3 Boullay Gare qui explicite les objectifs et orientations ainsi que les principes d'aménagement (se reporter au dossier : Projet de modification - Orientations d'Aménagement et de Programmation).

2.5 : Les objectifs de constructions

- Rappel des objectifs de constructions et de densification du P.L.U. de Boullay-les-Troux en vigueur

Extrait du Rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 4 juin 2019

III.4. Evaluation des potentiels d'urbanisation résidentielle et capacités de densification

Ces cartes visent à illustrer un potentiel théorique possible pour la réalisation des logements. Elles n'imposent pas leur urbanisation systématique dans les 10 prochaines années (horizon du PLU).

Ainsi, un taux de rétention sur les potentiels possibles permet d'estimer le « potentiel probable » (= potentiel mobilisé pendant la durée du PLU à l'horizon 2030), qui en résulte (voir tableau ci-dessous)



	Densification		Extension	
	Possible	Probable*	Possible	Probable*
Village	Env 30	15 à 20	50 à 60	30 à 40
Gare	10 à 20	10	/	/
Montabé	Env. 5 à 7	Env. 5	/	/
TOTAL	45 à 57	30 à 35	50 à 60	30 à 40

*potentiel probablement mobilisé pendant la durée du PLU à l'horizon 2030 (un taux de rétention de sur les potentiels possibles à long terme)

Ces potentiels permettent de remplir les objectifs issus du SDRIF du PNR et des besoins en termes de maintien de la population et de croissance modérée (05%/an comme le préconise le PNR dans sa Charte) = 55 à 70 logements.

➤ **Nouveaux objectifs de constructions et de densification suite à la modification n°1 du P.L.U. de Boullay-les-Troux**

Pour rappel comme indiqué dans le rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 4 juin 2019, les objectifs issus du S.D.R.I.F., du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (0,55%/an préconisé dans sa Charte sur l'ensemble du territoire) et des besoins en termes de maintien de la population et de croissance modérée sont de 55 à 70 logements à l'horizon 2030.

Ces objectifs sont en adéquation avec ceux du P.L.H.I. 2023 -2028 de la Communauté de Communes du Pays de Limours approuvé le 18 octobre 2023. En effet, une programmation de 72 logements diversifiés est envisagée sur la période 2023 - 2028 pour la commune de Boullay-les-Troux.

En prenant en compte les permis de construire réalisés entre 2020 et 2022 sur la commune, les nouveaux objectifs de construction sur les deux sites d'O.A.P. Champ Croche et du Village et la densification potentielle au sein du tissu urbain du Village, de la Gare et de Montabé, la commune pourra pleinement répondre aux objectifs de densification du S.D.R.I.F., du P.L.H.I. de la Communauté de Communes du Pays de Limours et du PNR Haute Vallée de Chevreuse.

En effet, il est envisagé la réalisation entre 74 et 88 logements d'ici l'horizon 2030.

Nombre de logements créés et projetés entre 2020 et 2030		
	Densification	Extension
Nouvelles constructions réalisées entre 2020 et 2022 (source : Mairie)	11 logts	
O.A.P. n°1 Champ Croche		40 à 50 logts
O.A.P. n°2 du Village		8 à 12 logts
Constructions projetées au sein du tissu urbain (source : Territorialisation du PLHi - Fiches communales Document du 28 mars 2022 – SIAM/URBA)	15 logts projetés	
Sous Total	26 logts	48 à 62 logts
Total	74 à 88 logements	

3ème Partie : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE MODIFICATION DU P.L.U.

Préambule

En application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'Urbanisme, l'autorité environnementale a été saisie sur la nécessité ou non d'une évaluation environnementale de la modification du P.L.U. de la commune de Boullay-les-Troux.

La MRAe, dans sa réponse du 9 février 2023, a conclu à la nécessité d'une évaluation environnementale.

La procédure de modification du P.L.U. de la commune de Boullay-les-Troux est donc soumise à évaluation environnementale conformément à l'article R.104-11 du code de l'Urbanisme.

L'objectif de cette évaluation est de mesurer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement du projet de modification du P.L.U. de Boullay-les-Troux en amont de sa réalisation. Toutefois, toutes les modifications du P.L.U. ne sont pas développées dans cette partie car certaines d'entre elles n'engendrent pas d'incidence négative sur l'environnement et la santé humaine. C'est le cas pour :

- Les corrections d'erreurs sur le plan de zonage et dans le règlement.
- La création d'un emplacement réservé de deux mètres de large de part et d'autre des rues de la Midorge et des Sources situées au niveau du hameau de Montabé.

Pour rappel, celui-ci est instauré afin de pouvoir acquérir le foncier des délaissés suite à l'application de l'arrêté municipal exigeant un alignement des constructions en retrait de 2 mètres par rapport à l'axe de ces deux voies.

Soulignons que cet emplacement réservé se situe uniquement en zone urbaine. Son emprise correspond à l'espace entre la voie viabilisée et les clôtures des propriétés. Il s'agit d'espaces herbés.

- Les adaptations réglementaires communes apportées aux zones urbaines UA et UB concernant les divisions foncières.

Pour rappel, la commune a souhaité ajouter une règle sur les propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir afin que la construction sise sur le terrain mère reste conforme aux règles initiales.

L'objectif est de mieux encadrer les divisions parcellaires en vue de conserver un tissu urbain aéré support d'un cadre de vie de qualité, de préserver les espaces de jardins privés support de biodiversité ordinaire, de protéger les îlots de fraîcheur existants et enfin, d'assurer de manière optimale la gestion de l'eau de pluie à la parcelle au vu des nombreux épisodes pluviaux violents ces dernières années.

- Les adaptations réglementaires pour prendre en compte les zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE Orge-Yvette.

Pour rappel, il s'agit de prendre en compte la nouvelle cartographie des zones humides avérées et probables identifiées en 2019 par le SAGE Orge-Yvette dans le règlement au niveau des mesures relatives aux protections, risques et nuisances dans les zones humides.

- Les adaptations réglementaires apportées au niveau du Titre II : Dispositions générales applicables à toutes les zones.

Pour rappel, il s'agit de répondre à des recommandations de la MRAe suite à la demande de précisions dans le cadre de l'examen au cas par cas de la modification du P.L.U. de Boullay-les-Troux par l'autorité environnementale, mais également de répondre à celles émises lors de l'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale de cette procédure.

L'article 9 qui porte sur le risque de retrait-gonflement des sols argileux, a évolué pour mentionner les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la Construction.

Un nouvel article (n°16) a été créé afin de prendre en compte la présence d'éventuels sols pollués dans le cas de site recensé dans la base de données BASIAS. Des obligations aux porteurs de projets dans le cadre d'un aménagement sur un site classé BASIAS ont ainsi été édictées.

- Les modifications apportées aux annexes réglementaires 5b.

Pour appel, concernant l'annexe 3, il s'agit de répondre à une recommandation de la MRAe suite à la demande de précisions dans le cadre de l'examen au cas par cas de la modification du P.L.U. de Boullay-les-Troux par l'autorité environnementale. La carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles présente dans l'annexe 3 est remplacée par la nouvelle carte mise à jour en 2020.

Concernant l'annexe 4, il s'agit de corriger les recommandations en zone de débordement ou de rétention d'eau, car certaines de ces recommandations font référence à la côte de référence liée à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation alors qu'aucun P.P.R.I. ne s'applique sur la commune.

Au vu de l'absence d'incidence négative des modifications du P.L.U précitées, l'évaluation environnementale de cette procédure est ciblée sur :

- Les modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 Champ Croche.
- Les modifications apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 du Village.
- La suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 Boullay Gare entraînant le basculement des secteurs UBb rue de Cernay et rue de la Gare en zone UB.

Il s'agit à travers cette évaluation de prendre en compte les incidences négatives et positives de ces modifications sur l'environnement et la santé humaine, et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de leur mise en œuvre.

Conformément à l'article R.151-3 du code de l'Urbanisme, la notice de présentation de la modification du P.L.U. intègre l'évaluation environnementale qui s'organise selon les points suivants :

- **Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- **Analyse les perspectives d'évolution** de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.
- **Explique les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.
- **Présente les mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
- **Définit les critères, indicateurs et modalités**, retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.
- **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

3.1 : L'articulation de la modification du P.L.U. avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Les articles L.131-4, L.131-5 et L.131-6 du code de l'Urbanisme énoncent que le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions d'un ensemble de documents dont : le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France et du Schéma Régional Climat Air Energie d'Île-de-France, le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France, le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux, le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux, ...

➤ Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France - S.D.R.I.F. -

La modification du P.L.U. de la commune est compatible avec les objectifs du S.D.R.I.F. arrêté par le Conseil Régional le 25 octobre 2012 et approuvé par décret du Conseil d'Etat n°2013 1241 du 27 décembre 2013.

Soulignons que les objectifs de constructions par densification et extension sont respectés.

Pour rappel, les objectifs du S.D.R.I.F. demande une augmentation de 10% minimum de la densité entre 2014 et 2030. A savoir que la densité initiale sur l'espace bâti dédié à l'habitat à la date d'approbation du S.D.R.I.F. est de 7,33 logts / ha. Selon les objectifs du S.D.R.I.F., elle doit être augmentée de 10%, soit 8,06 logts / ha. Chacune des deux O.A.P. modifiées (Village et Champ Croche) respecte cette densité.

➤ Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation – S.R.H.H. -

Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation fixe des objectifs annuels de construction de logements déclinés par EPCI.

Concernant la Communauté de Communes du Pays de Limours dont Boullay-les-Troux fait partie, l'objectif fixé est de 100 logements par an. Celle-ci a réalisé un PLHi 2023-2028 pour décliner par commune ces objectifs globaux. Ainsi, une programmation de 72 logements diversifiés est envisagée sur la période 2023 - 2028 pour la commune de Boullay-les-Troux.

En prenant en compte les permis de construire réalisés entre 2020 et 2022 sur la commune, les nouveaux objectifs de construction sur les deux sites d'O.A.P. Champ Croche et du Village et la densification potentielle au sein du tissu urbain du Village, de la Gare et de Montabé, la commune pourra pleinement répondre à ces objectifs, soit la réalisation entre 74 et 88 logements d'ici l'horizon 2030 (cf. tableau dans la partie « 2.5 : Les objectifs de constructions »).

➤ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France - S.R.C.E. -

Le S.R.C.E. de la Région Île-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013. Il indique sur la commune :

- un réservoir de biodiversité le long du ravin de Nervilliers ;

- des corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité et entre les réservoirs de biodiversité. Ces corridors traversent les coteaux boisés et le bois de Montabé ;
- un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes qui traverse le bois de Montabé du Nord au Sud ;
- des cours d'eau intermittents fonctionnels et à fonctionnalité réduite et un corridor et continuum de la sous-trame bleue avec les rus de Montabé et du Fonceau ;
- une lisière urbanisée des boisements de plus de 100 ha en lien autour de Montabé et en limite du Village ;
- une lisière agricole des boisements de plus de 100 ha à l'Ouest des coteaux boisés.

La procédure de modification du P.L.U. n'a pas d'incidence sur ces éléments. Les modifications ne portent pas sur ces parties du territoire.

➤ **Le Schéma Régional Climat Air Energie d'Île-de-France - S.R.C.A.E. -**

Le S.R.C.A.E. de la Région Île-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012.

La procédure de la modification du P.L.U. n'a pas d'incidence sur les enjeux du S.R.C.A.E. de la Région Île-de-France.

➤ **Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France - P.D.U.I.F. -**

Le P.L.U. en vigueur s'inscrit pleinement dans les objectifs du P.D.U.I.F. de la Région Île-de-France approuvé par le Conseil Régional le 19 juin 2014.

L'objet de la modification du P.L.U. n'a pas d'incidence sur les objectifs du P.D.U.I.F. de la Région Île-de-France. Les modifications ne portent pas sur une évolution des règles de stationnement qui sont déjà compatibles avec le P.D.U.I.F.

➤ **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - S.D.A.G.E. -**

L'objet de la modification du P.L.U. n'a pas d'incidence sur les objectifs du S.D.A.G.E. du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Les modifications ne portent pas sur une évolution des règles concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales.

➤ **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orge-Yvette - S.A.G.E. -**

Le S.A.G.E. Orge-Yvette qui a été approuvé le 02 juillet 2014, est en cours de révision. En 2019, un atlas cartographique des zones humides avérées au 1/5000ème a été finalisé. Ces cartes deviendront opposables aux tiers et réglementaires lors de la révision du SAGE qui est en cours.

En attendant l'approbation de la révision du SAGE Orge-Yvette, la CLE du SAGE a recommandé que cette cartographie de 2019 des zones humides avérées et probables soit inscrite dans le règlement des P.L.U. actuels.

Cette demande a été prise en compte dans le cadre de cette procédure de modification.

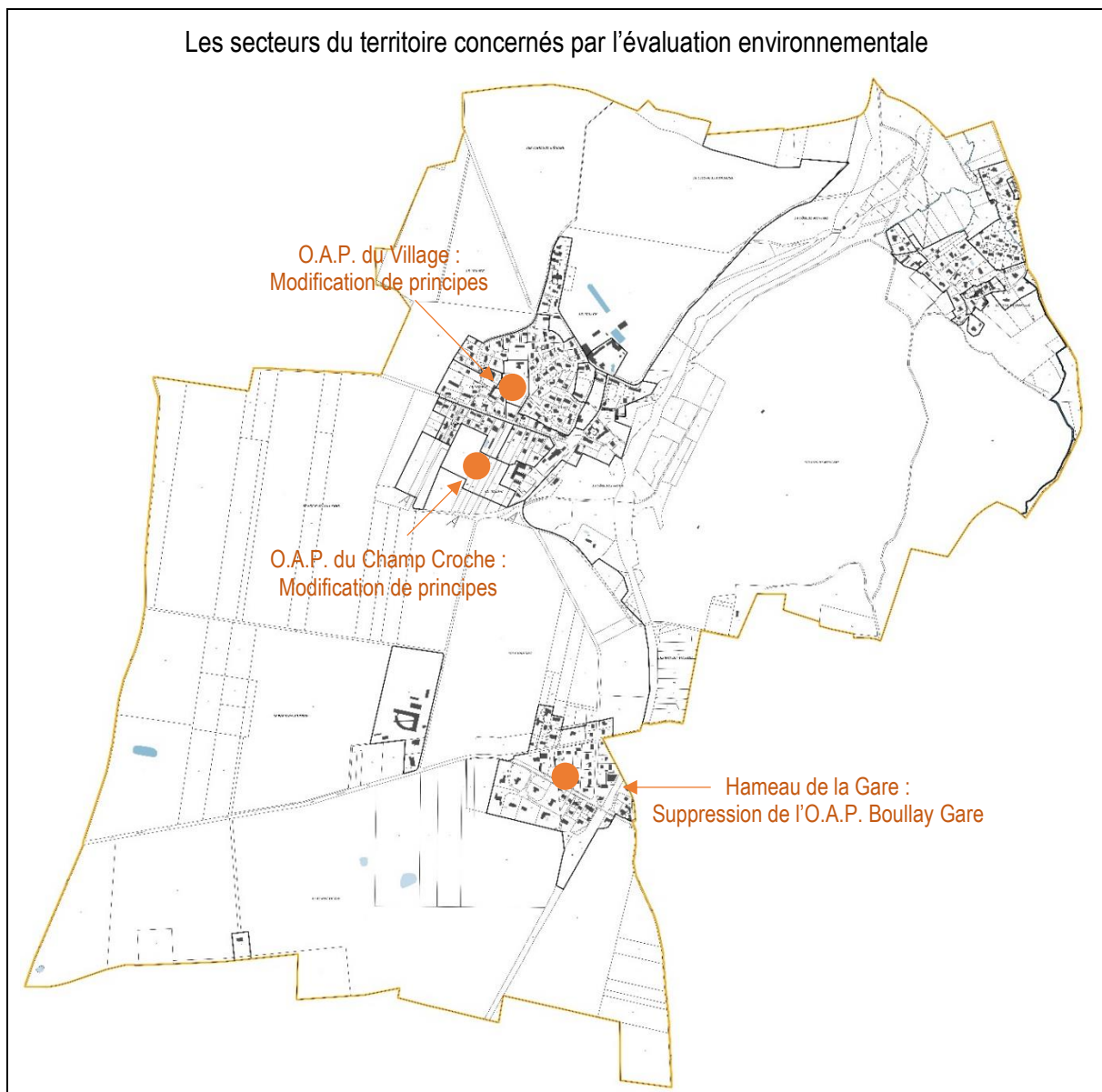
➤ **Le Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté de Communes du Pays de Limours - P.C.A.E.T. -**

Le projet du Plan Climat Energie Territorial de la Communauté de Communes du Pays de Limours, dont fait partie Boullay-les-Troux, est en cours d'approbation.

3.2 : Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U.

Pour rappel, l'évaluation environnementale de cette procédure est ciblée sur :

- Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 Champ Croche et n°2 du Village.
- La suppression de l'O.A.P. n°3 Boullay Gare entraînant le basculement des secteurs UBb rue de Cernay et rue de la Gare en zone UB.



➤ Caractéristiques des sites

Site de l'O.A.P. du Champ Croche

D'une superficie de 2,63 ha, le site le « Champ Croche » s'inscrit dans la continuité urbaine et résidentielle au Sud du bourg et en limite du plateau agricole. Le site est bordé par :

- La rue du Pré Hainault à l'Ouest, qui dessert quelques habitations et les équipements sportifs et loisirs de la commune.
- La rue du Clos Saint-Jean à l'Est, voie d'entrée principale du bourg.
- La rue du Tartelet au Nord, voie résidentielle structurante dans le village.

Le terrain est bordé :

- Au Nord, part des maisons diffuses nouvellement construites (R+C) le long de la rue du Tartelet et par des jardins de différentes tailles avec pour certains des potagers.
- Au Sud, un espace en pente douce vers le sentier de grande randonnée GR11. Au-delà, c'est un vaste espace de plateau agricole.
- A l'Est, par des jardins, et plus loin, par un ensemble de bâtiments comprenant, l'école, la mairie, une ferme Vigot.
- A l'Ouest, par un lotissement de maisons récentes (R+C et R+1) le long de la rue du Pré Hainault et le terrain de jeux communal accessible par une allée plantée.

Le terrain est en jachère avec une partie à l'Ouest en broussaille avec plusieurs arbres. Il est libre de toute construction.



1



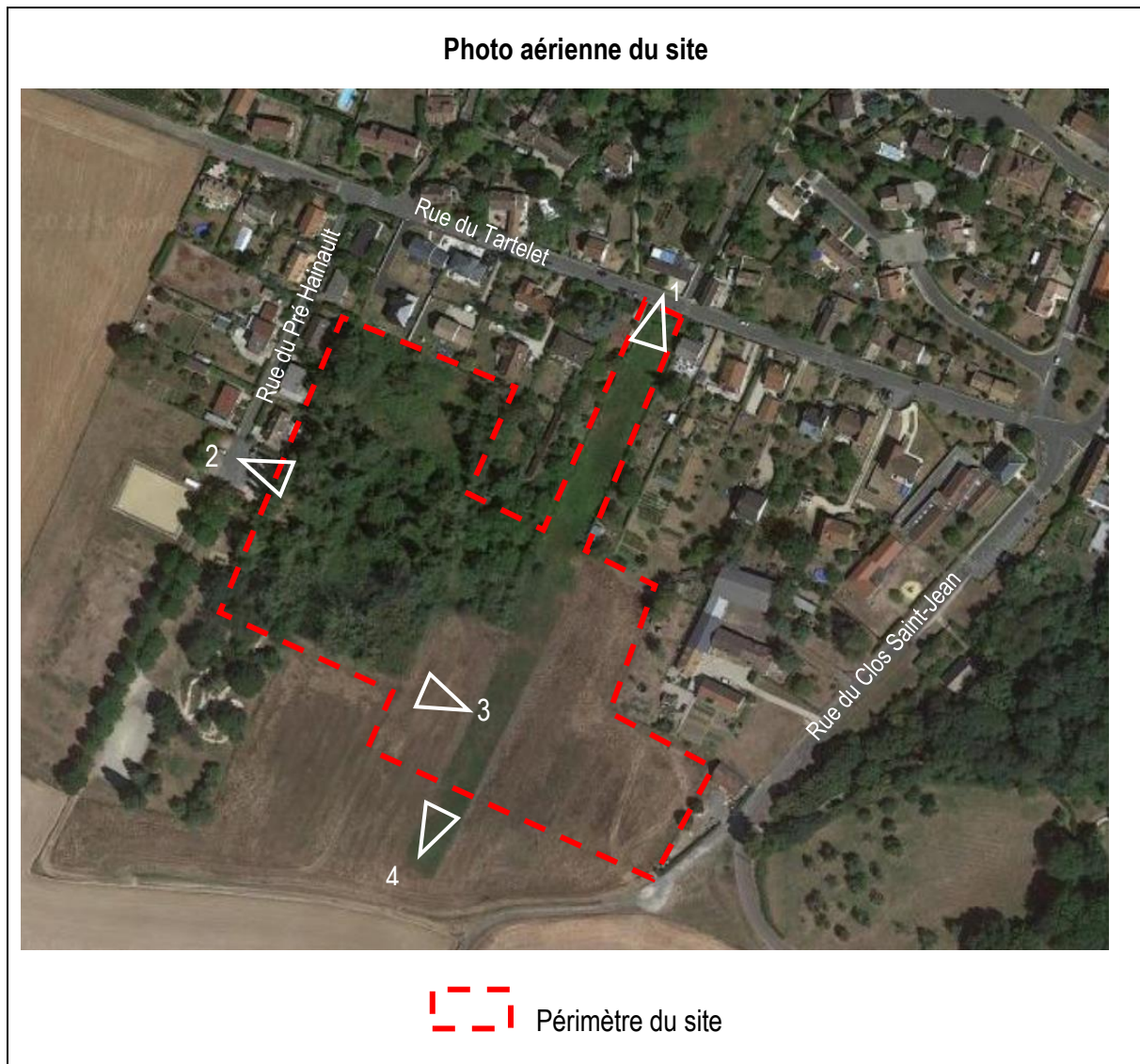
2



3



4



Site de l'O.A.P. du Village

D'une superficie de 0,84 ha, le site est localisé au cœur du village de Boullay-les-Troux. Ce secteur est desservi :

- Au Sud par la rue du Tartelet.
- À l'Est par la rue du Verger et la rue des Templiers et par une liaison piétonne reliant les rues du Verger et des Templiers à la rue du Tartelet.

Le terrain est bordé par des maisons individuelles d'hauteur homogène (R+C) mais aux styles architecturaux variés, au sein de grands jardins arborés, ainsi que par un espace vert à l'Est qui est accessible depuis les rues du Verger et des Templiers.

Le terrain est en grande partie en friche comprenant plusieurs arbres. Il compte également au Nord une construction individuelle avec son jardin arboré qui sera conservé.



Photo aérienne du site



 Périmètre du site

Sites de l'O.A.P. Boullay Gare

Cette O.A.P est localisée sur le hameau de Boullay Gare. Elle est constituée de deux sites accueillant des activités de vente de produits lubrifiants notamment pour le matériel agricole.

Ces sites sont entourés par la rue du Cernay au Sud, la rue de la Gare à l'Est et la rue des Carrières au Nord.

Le terrain est bordé par des maisons individuelles d'hauteur homogène (R+C), mais aux styles architecturaux variés, au sein de jardins arborés de différentes tailles.

Les deux sites accueillent des bâtiments d'activités de plain-pied servant pour certains d'entrepôts, ainsi qu'une maison individuelle avec jardin sur l'un des sites.

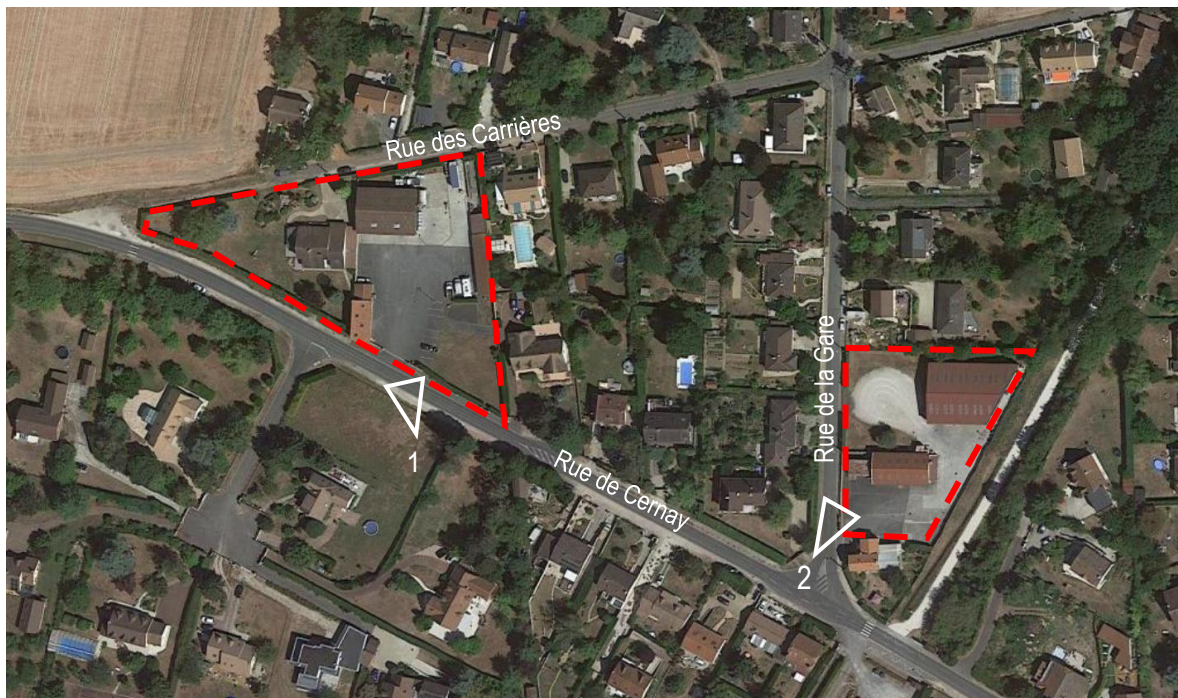


1



2

Photo aérienne des sites



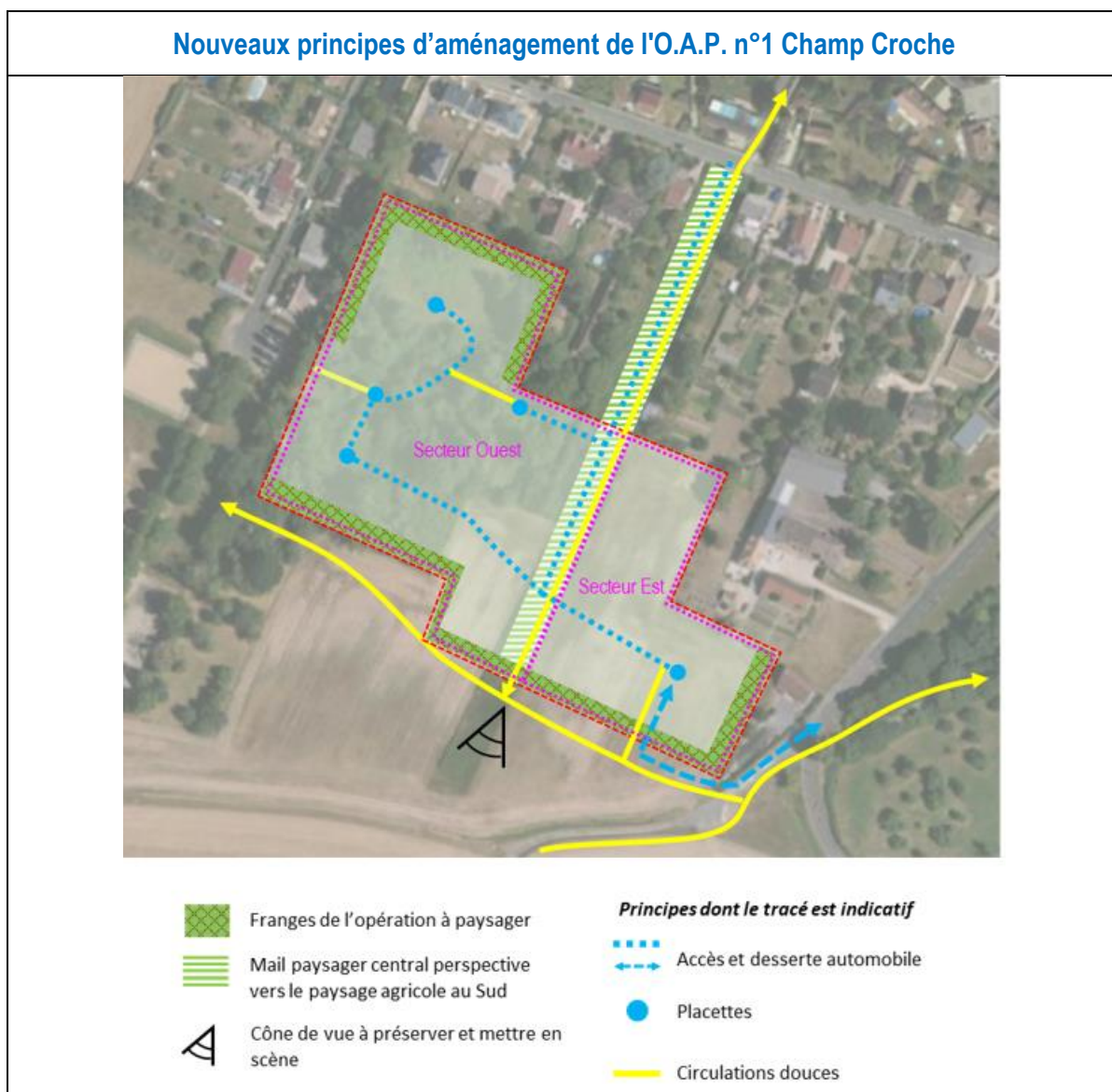
 Périmètre des sites

➤ Description des projets

Site de l'O.A.P. du Champ Croche

Cette procédure porte sur la modification de certains principes de l'O.A.P. du Champ Croche dont l'objectif est d'aménager un nouveau quartier résidentiel dans la continuité d'espaces résidentiels au Sud du Village. Les modifications portent sur trois aspects :

- L'évolution du programme provisionnel afin de conserver une densité résidentielle qui soit cohérente avec l'espace urbain existant environnant.
- L'évolution des accès et de la desserte du site afin de mieux répartir les flux de véhicules générés par les nouvelles constructions.
- L'intégration d'un échéancier d'urbanisation du site en deux phases (secteur Ouest / secteur Est), déterminé en fonction de l'accessibilité du site.





Site de l'O.A.P. du Village

Cette procédure porte sur la modification de certains principes de l'O.A.P. du Village dont l'objectif est d'urbaniser un cœur d'îlot au sein du Village. Les modifications portent sur trois aspects :

- L'évolution du programme provisionnel afin de conserver une densité résidentielle qui soit cohérente avec l'espace urbain existant environnant.
- L'évolution des accès et de la desserte du site pour créer une voie en boucle en double sens, accessible depuis les rues limitrophes.
- L'intégration de préconisations pour l'utilisation de matériaux biosourcés afin d'encourager le développement de l'écoconstruction.

Nouveaux principes d'aménagement de l'O.A.P. n°2 du Village



- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | Périmètre de l'O.A.P. |  | Traitement paysager des franges |
|  | Espaces constructibles |  | Espace vert à conserver |
|  | Liaisons douces (principe indicatif) |  | Arbres à préserver ou à remplacer |
|  | Accès et desserte automobile | | |

Sites de l'O.A.P. Boullay Gare

Il n'y a aucun projet sur les sites de l'O.A.P. Boullay Gare. Les occupations du sol et les activités économiques actuelles sont maintenues.

Basculant en zone UB, les éventuelles nouvelles constructions devront respecter le règlement de cette zone résidentielle réservée principalement à l'habitat.

➤ Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement des sites

Site de l'O.A.P. du Champ Croche

Les perspectives d'évolution du site liées au projet sont les suivantes :

- Une densification du site en raison de la construction d'habitations dans le respect de l'O.A.P.
- Une imperméabilité du sol à hauteur de 40% dans le respect de l'article 1AUB (emprise au sol), en raison de la construction d'habitations et de la voirie desservant ces habitations.
- Une évolution du paysage naturel en raison de la construction d'habitations dans le respect de préconisations paysagères de l'O.A.P.
- L'augmentation du flux de véhicules motorisés liée à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site en raison de la construction d'habitations.
- L'augmentation de la consommation d'eau potable, du rejet d'eaux usées et de la production de déchets liée à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site en raison de la construction d'habitations.
- L'augmentation de la consommation d'énergie liée à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site et à l'éclairage du site.

Site de l'O.A.P. du Village

Les perspectives d'évolution du site liées au projet sont les suivantes :

- Une densification du site en raison de la construction d'habitations dans le respect de l'O.A.P.
- Une imperméabilité du sol à hauteur de 40% dans le respect de l'article UBb4.6 (emprise au sol), en raison de la construction d'habitations et de la voirie desservant ces habitations.
- Une évolution du paysage naturel en raison de la construction d'habitations dans le respect de préconisations paysagères de l'O.A.P.

- L'augmentation du flux de véhicules motorisés liée à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site en raison de la construction d'habitations.
- L'augmentation de la consommation d'eau potable, du rejet d'eaux usées et de la production de déchets liée à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site en raison de la construction d'habitations.
- L'augmentation de la consommation d'énergie liée à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site et à l'éclairage du site.

Sites de l'O.A.P. Boullay Gare

Il n'y a pas de perspective d'évolution de l'état initial de l'environnement sur ces deux car les occupations du sol et les activités économiques actuelles sont maintenues.

3.3 : Justification des choix retenus pour établir le projet de modification au regard des objectifs de protection de l'environnement

Site de l'O.A.P. du Champ Croche

➤ Justifications au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national

Les principes d'aménagement de cette O.A.P. apportent des éléments de réponse aux objectifs de protection de l'environnement. Il s'agit de :

- La qualité de l'air et de l'atmosphère et le changement climatique (objectif de la loi programme national de lutte contre le changement climatique, de la loi portant création d'un observatoire national sur les effets du réchauffement climatique et du SRCAE) par la réduction de la pollution atmosphérique grâce au maintien des arbres existants et à l'obligation de les remplacer si nécessité de les abattre (inscrits dans l'O.A.P.) et à l'obligation d'espaces végétalisés à hauteur de 30% minimum (article 1AUB 6.1).
- La diversité de la biodiversité (objectif des lois Grenelle 1 et 2, de la stratégie nationale pour la biodiversité (SNB) 2011-2020, ...) grâce au maintien des arbres existants, à l'obligation de les remplacer si nécessité de les abattre et aux recommandations paysagères inscrites dans l'O.A.P., ainsi qu'à l'obligation d'espaces végétalisés à hauteur de 30% minimum (article 1AUB 6.1)
- La gestion de la qualité des eaux et de la ressource (objectif de la loi sur l'eau, des lois Grenelle 1 et 2) par un traitement et une gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière (article 1AUB 9.2), par la réalisation de constructions permettant d'assurer une gestion économe de l'eau, par l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables limitant les effets d'imperméabilisation des sols pour le stationnement (O.A.P.), et une limitation de l'emprise au sol de 40% maximum (article 1AUB 4.1).
- La maîtrise de la demande d'énergie (objectifs des lois Grenelle 1 et 2 et des Plans d'Actions Climat) via la réalisation de constructions permettant de limiter la consommation d'énergie (RE 2020) et par les recommandations au sein de l'O.A.P. concernant notamment l'éclairage des espaces communs et l'optimisation de l'orientation bioclimatique des constructions.

➤ Raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan

La commune a souhaité apporter un ensemble de modifications sur cette O.A.P. suite à l'évolution de la réflexion sur ce projet avec le porteur de projet depuis l'approbation du P.L.U. en 2019.

C'est la raison pour laquelle une procédure de modification a été engagée.

L'évaluation environnementale ne peut donc pas intégrer une analyse des solutions alternatives éventuellement envisageables.

Site de l'O.A.P. du Village

➤ **Justifications au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national**

Les principes d'aménagements de cette O.A.P. apportent des éléments de réponse aux objectifs de protection de l'environnement. Il s'agit de :

- La lutte contre l'artificialisation des sols dans le sens de non consommation d'espace naturel ou agricole (objectif des lois Grenelle 1 et 2) puisque cette O.A.P. se situe au sein du tissu urbain de la commune, au niveau du bourg.
- La qualité de l'air et de l'atmosphère et le changement climatique (objectif de la loi programme national de lutte contre le changement climatique, de la loi portant création d'un observatoire national sur les effets du réchauffement climatique et du SRCAE) par la réduction de la pollution atmosphérique grâce au maintien des arbres existants et à l'obligation de les remplacer si nécessité de les abattre (inscrits dans l'O.A.P.) et à l'obligation d'espaces végétalisées à hauteur de 30% minimum (article UB 6.1).
- La diversité de la biodiversité (objectif des lois Grenelle 1 et 2, de la stratégie nationale pour la biodiversité (SNB) 2011-2020, ...) grâce au maintien des arbres existants, à l'obligation de les remplacer si nécessité de les abattre et aux recommandations paysagères inscrites dans l'O.A.P., ainsi qu'à l'obligation d'espaces végétalisées à hauteur de 30% minimum (article UB 6.1)
- La gestion de la qualité des eaux et de la ressource (objectif de la loi sur l'eau, des lois Grenelle 1 et 2) par un traitement et une gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière (article UB 9.2), par la réalisation de constructions permettant d'assurer une gestion économe de l'eau et une limitation de l'emprise au sol de 40% maximum (article UB 4.1).
- La maîtrise de la demande d'énergie (objectifs des lois Grenelle 1 et 2 et des Plans d'Actions Climat) via la réalisation de constructions permettant de limiter la consommation d'énergie (RE 2020) et par les recommandations au sein de l'O.A.P. pour favoriser les constructions biosourcées.

➤ **Raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan**

Un premier projet répondant aux objectifs et programme de cette O.A.P. a été conçu par le porteur de projet et a été présenté aux Boullaisiens. Suite à une vive opposition des habitants, un nouveau projet a été redéfini en concertation avec la population.

La commune a donc souhaité apporter un ensemble de modifications sur cette O.A.P. suite aux remarques et attentes des habitants. C'est la raison pour laquelle une procédure de modification a été engagée.

L'évaluation environnementale ne peut donc pas intégrer une analyse des solutions alternatives éventuellement envisageables.

Sites de l'O.A.P. Boullay Gare

➤ **Justifications au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national**

La suppression de cette O.A.P. et le basculement de cette zone en UB répond à la lutte contre l'artificialisation des sols dans le sens de non consommation d'espace naturel ou agricole (objectif des lois Grenelle 1 et 2) puisque les deux sites de cette O.A.P. se situe au sein du tissu urbain de la commune, au niveau du hameau de la gare.

➤ **Raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan**

Cette O.A.P. au niveau du hameau de la gare devait permettre la reconversion de deux sites pour des opérations d'activités à dominante artisanale, service, tourisme ou rurale.

Mais cela n'apparaît plus opportun pour la commune au vu du tissu urbain environnant. Ces deux sites sont, en effet, entourés d'habitations individuelles agrémentées de jardins. L'accueil d'activités pourrait donc générer une source de nuisance au regard de l'environnement actuel. En raison du contexte urbain et des caractéristiques urbaines de ce hameau, la commune est favorable au développement de l'habitat sur ces deux sites.

La commune a donc souhaité supprimer cette O.A.P. afin de ne plus bloquer l'accueil d'habitation sur ces sites. C'est la raison pour laquelle une procédure de modification a été engagée.

L'évaluation environnementale ne peut donc pas intégrer une analyse des solutions alternatives éventuellement envisageables.

3.4 : Description et évaluation des incidences du projet sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement

Cette analyse a été réalisée en étudiant un ensemble de thématiques à deux échelles : celle de la commune puis au niveau des trois sites concernés par les O.A.P. Champ Croche, Village et Boullay Gare.

Les thématiques développées dans le présent chapitre, étudiées à deux échelles : celle de la commune puis au niveau du site de chaque O.A.P., concernent :

- La consommation d'espace naturel et l'étalement urbain
- Le milieu physique :
 - Le relief.
 - La géologie.
- Le paysage et le patrimoine :
 - Les paysages.
 - Le patrimoine.
- Les milieux naturels et la biodiversité :
 - Les zones protégées réglementaires.
 - Les corridors écologiques.
 - Les zones humides.
 - Les Espaces Boisés Classés.
 - La faune et la flore.
- Les risques :
 - Les risques naturels.
 - Les risques technologiques.
- Les nuisances et pollutions :
 - Les nuisances liées au bruit.
 - Les sites pollués.
 - La pollution de l'air.
- L'eau, les déchets et l'énergie :
 - La ressource en eau.
 - L'assainissement.
 - La gestion des déchets.
 - La consommation énergétique.

Le niveau de détails accordé aux différentes thématiques est ajusté en fonction de leur pertinence vis-à-vis des modifications envisagées.

Le niveau d'enjeu de chaque composante environnementale est caractérisé selon le classement suivant :

Niveau d'enjeu
Nul
Faible
Modéré
Fort

Concernant les incidences probables sur l'environnement des modifications envisagées pour chaque thème étudié, sont caractérisées selon le classement suivant :

Niveau d'incidences environnementales	
Sans objet	Absence d'incidence sur le document d'urbanisme Aucune mesure ERC* n'est nécessaire
Non notable	Incidence estimée comme négligeable qu'elle soit positive ou négative à l'échelle du document d'urbanisme. Aucune mesure ERC* n'est prévue.
Notable	Incidence négative nécessitant la mise en place de mesures ERC*
Positive	Incidence positive. Aucune mesure ERC* est à mettre en place

* ERC : Eviter - Réduire – Compenser

➤ La consommation d'espace naturel et l'étalement urbain

Le territoire communal qui s'étend sur 480 hectares compte quatre zones distinctes :

- les zones Urbaines qui représentent 7,12 % du territoire communal, soit 34,2 ha ;
- les zones A Urbaniser 1AU qui représentent 0,52 % du territoire communal, soit 2,5 ha ;
- les zones Agricoles qui représentent 62,79 % du territoire communal, soit 301,4 ha ;
- les zones Naturelles qui représentent 29,56 % du territoire communal, soit 141,9 ha.

Les sites des O.A.P. Village et Boullay Gare se situent en zone urbaine dite UBb. Le site de l'O.A.P. Champ Croche se situe en zone à urbaniser 1AUB et en zone UB.

Il n'y aura donc pas de consommation d'espace agricole ou naturel.

Niveau d'enjeu sur la consommation d'espace naturel et l'étalement urbain	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle des secteurs concernés par la modification du P.L.U.
Nul	Nul

Thème environnemental : Consommation d'espace naturel et l'étalement urbain		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Absence d'incidence	Sans objet	Aucune mesure ERC nécessaire

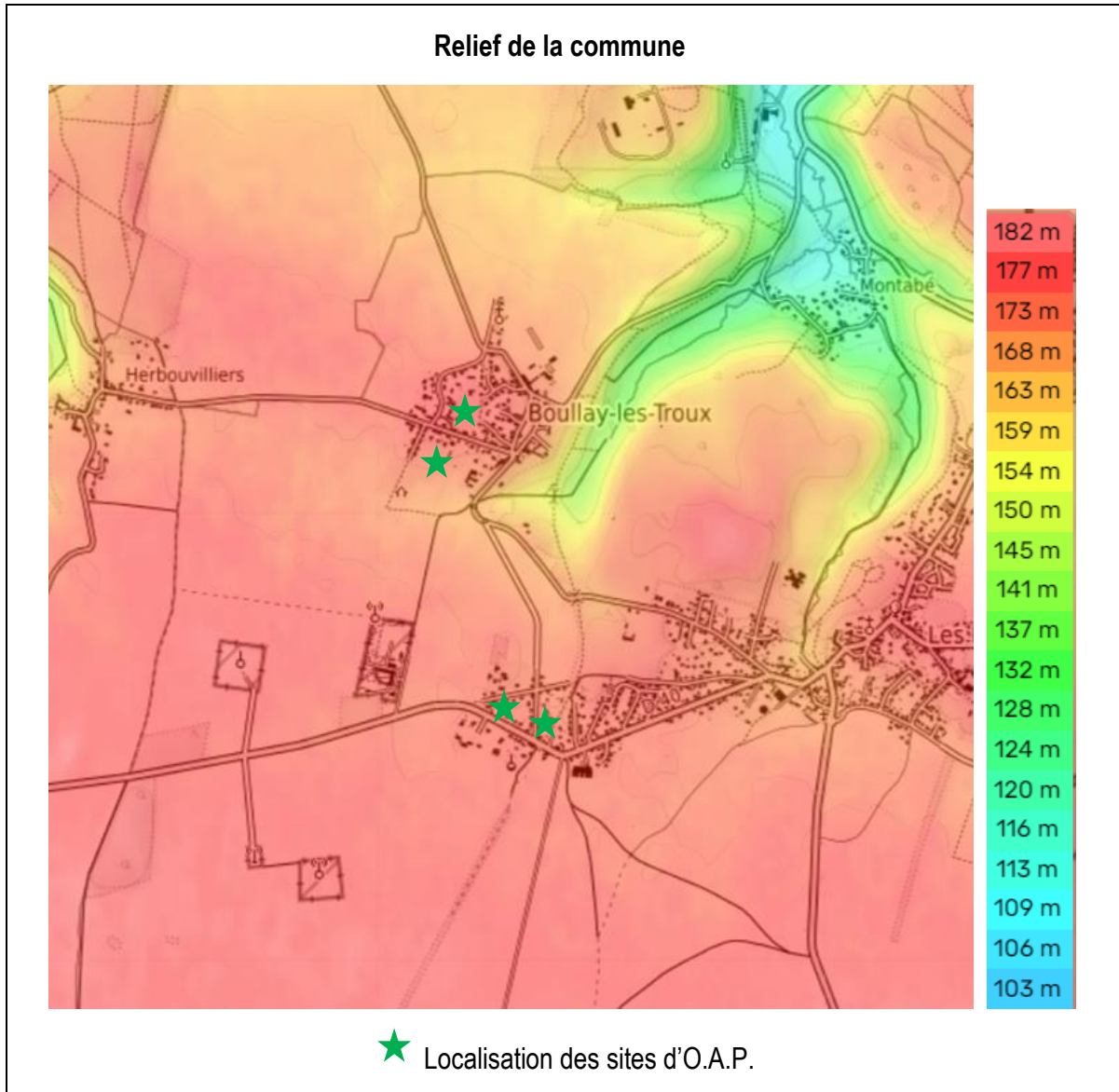
➤ Le milieu physique

Boullay-les-Troux occupe un territoire composé de trois éléments topographiques :

- Le plateau avec une altitude variant de 160 à 176 mètres sur l'ensemble Nord-ouest / Sud-ouest du territoire, occupé par des grands espaces agricoles sur lequel se sont développés : le bourg et le hameau de Boullay-Gare.
- La vallée de Montabé autour de 115 mètres d'altitude qui est relativement encaissée au Nord-est du territoire.

- Les coteaux boisés en lisière de plateau et sur les grands versants de la vallée de Montabé, en partie Nord-Est avec un dénivelé de plus de 30 mètres dont le point bas se situe à l'altitude 125 m.

Les trois sites des O.A.P. se situent sur le plateau entre 170 et 174 mètres.

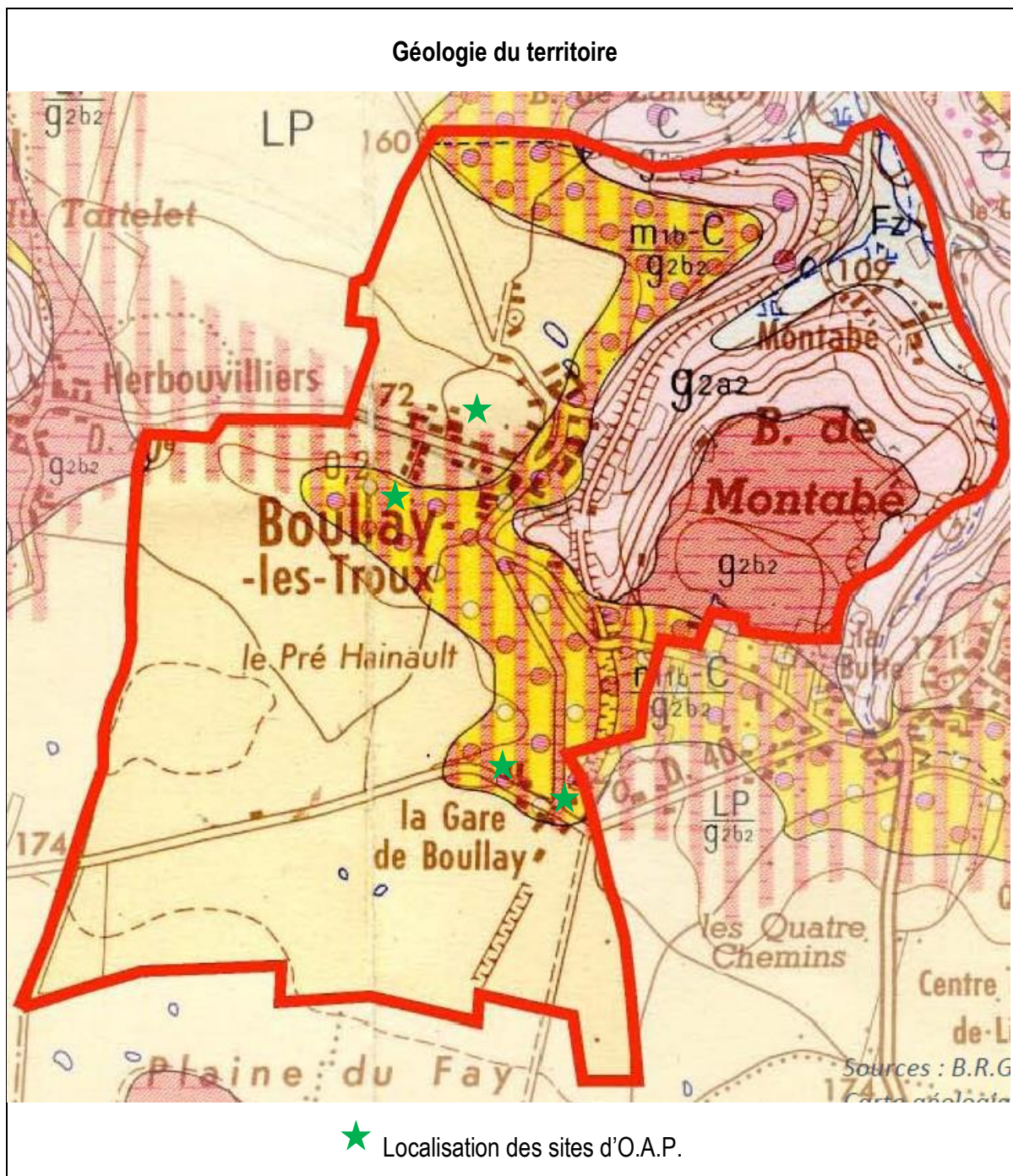


La géologie de la commune est marquée par des :

- Sables et grès de Fontainebleau (g2a2) sur les coteaux. C'est un sable siliceux très pur.
- Argiles à meulière de Montmorency (g2b2) au niveau du bois de Montabé. C'est une argile ferrugineuse renfermant des blocs de meulière compacte ou caverneuse. Des excavations sur les plateaux de la région témoignent d'une intense activité d'extraction aujourd'hui éteinte.

- Sables de Lozère (m1b) sur le plateau en limite des coteaux. Ce sont des sables argileux qui se fragmente en gros blocs entre lesquels circulent les eaux qui ont laissé déposer des argiles gris-blanc sur les parois des fissures.
- Limons (LP) sur le plateau.
- Colluvions (C) sur le plateau en limite de coteaux. Ces colluvions se sont étalées sur des pentes constituées d'un substratum de sables de Fontainebleau en s'y diluant.

Le site de l'O.A.P. Village se situe sur des limons (LP), ceux de Champ Croche et de Boullay Gare sur des sables de Lozère (m1b).



Niveau d'enjeu sur le milieu physique	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle des secteurs concernés par la modification du P.L.U.
Nul	Nul

Thème environnemental : Milieu physique		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Absence d'incidence	Sans objet	Aucune mesure ERC nécessaire

➤ **Les paysages et le patrimoine**

La commune fait partie du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et affiche ainsi une qualité paysagère intéressante à multiples facettes, étant située en partie sur le plateau de Limours et en partie sur un versant de la vallée de l'Yvette avec de beaux vallons boisés.

Le territoire est donc concerné par plusieurs entités paysagères :

- Les grands espaces de plateau agricole sur l'ensemble Nord-ouest / Sud-ouest du territoire sur lequel se sont développés : le bourg et le hameau de Boullay-Gare. Ils sont largement perceptibles dans le paysage ouvert.
- Les massifs boisés constitués principalement par le bois de Montabé qui recouvre l'ensemble de la butte dont les contours sont imprimés par les ravins de Nervilliers et de Fonceau, et par quelques remises boisées en lisière de plateau.
- La vallée de Montabé au Nord-est.
- Le tissu urbanisé composé de trois entités bâties : le village et Boullay gare situés sur le plateau et le hameau de Montabé implanté en fond de vallée.

Les trois sites des O.A.P. s'inscrivent dans le tissu urbanisé de la commune.

Boullay-les-Troux ne compte pas de monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques, mais plusieurs éléments bâtis ont été identifiés sur la commune comme patrimoine remarquable ou identitaire à préserver au titre de l'article L.151.23 du code de l'Urbanisme : il s'agit de maisons rurales, de cours, murs de pierres, ponts, puits, fontaines, anciens corps de fermes, église, ... Ils se situent principalement sur le Village.

Les trois sites des O.A.P. ne comptent pas d'édifice à préserver au titre de l'article L.151.23 du code de l'Urbanisme.

Niveau d'enjeu sur les paysages et le patrimoine	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle des secteurs concernés par la modification du P.L.U.
Modéré	Nul

Thème environnemental : Paysages et patrimoine		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Absence d'incidence	Sans objet	Aucune mesure ERC nécessaire

➤ Les milieux naturels et la biodiversité

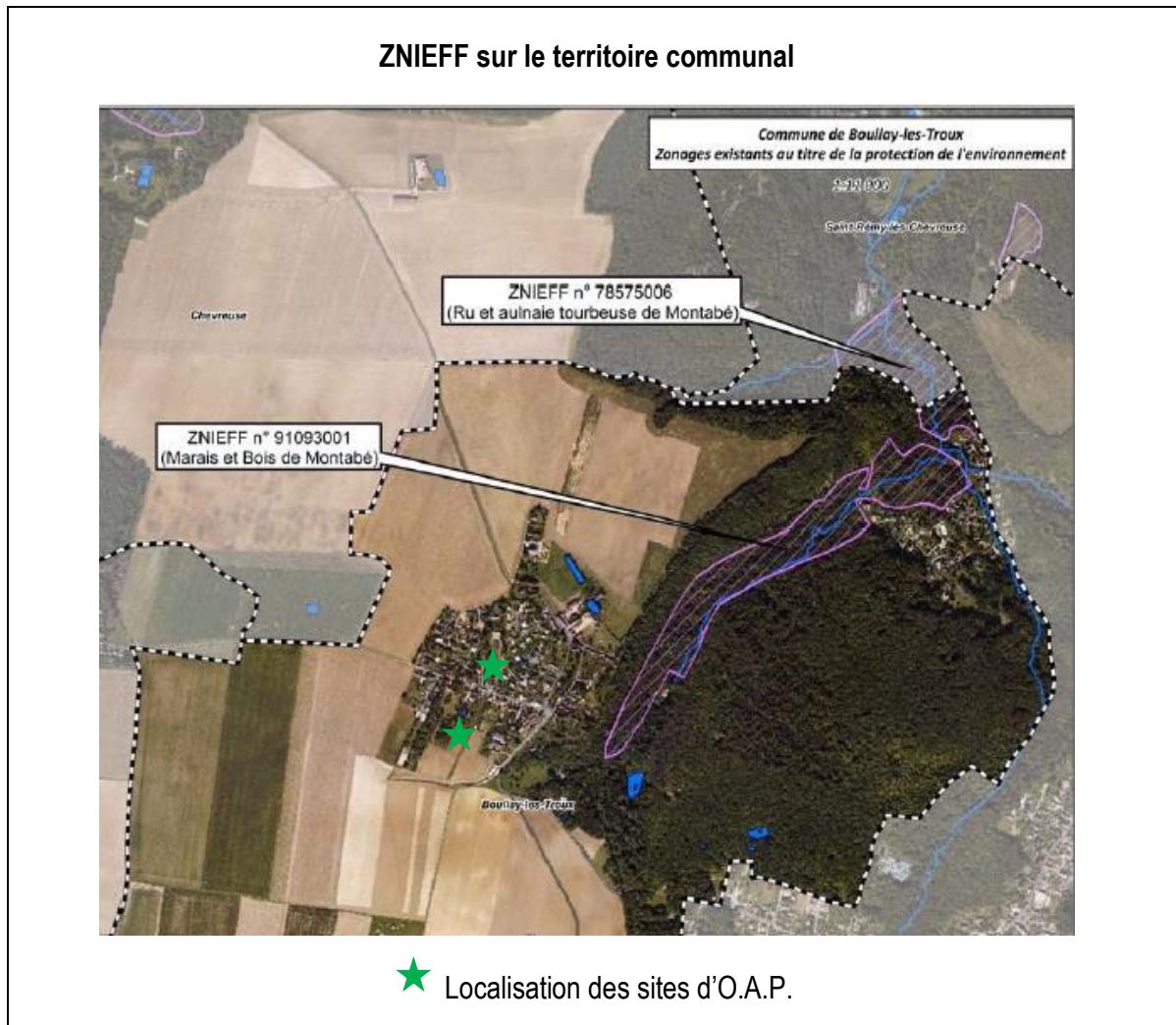
Les zones protégées réglementaires et les zones d'inventaires

Une partie de la commune est incluse dans le périmètre du site inscrit de la Vallée de Chevreuse issu de l'arrêté du 8 novembre 1973. Il couvre la partie Nord de la commune et comprend pour partie les zones urbaines du Village (parties les plus anciennes au-delà de la rue du Tartelet), de Boullay-Gare (partie Est), et le hameau de Montabé en totalité.

Le site de l'O.A.P. Champ Croche ne se situe pas dans le périmètre du site inscrit.

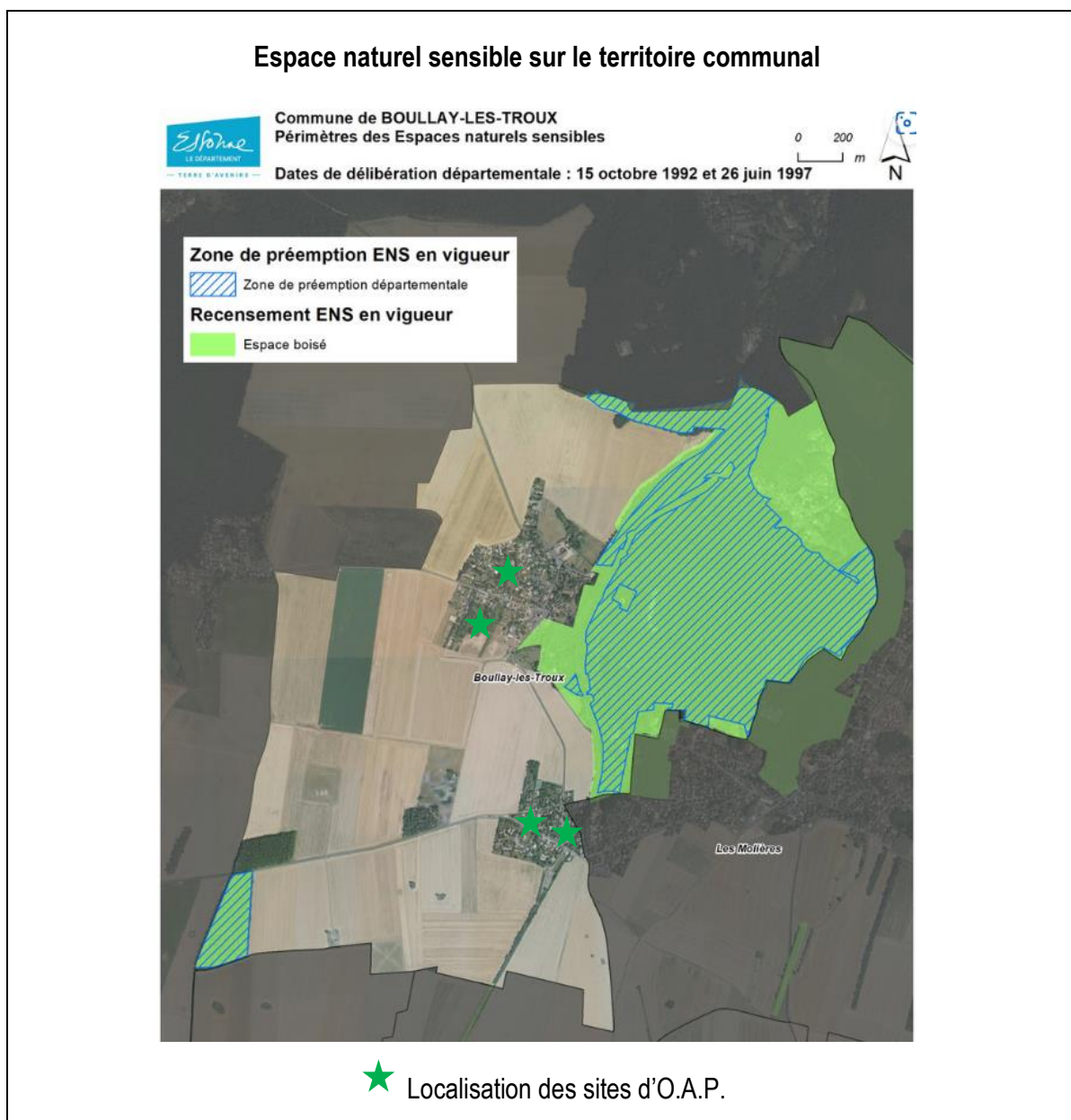
Le site de l'O.A.P. Village se situe dans le périmètre du site inscrit ainsi que l'un des sites de l'O.A.P. Boullay Gare (il s'agit de celui se trouvant au niveau de la rue de la Gare).

Concernant l'O.A.P. du Village, l'évolution de son programme provisionnel afin de conserver une densité résidentielle qui soit cohérente avec l'espace urbain existant, permettra de conserver le caractère du Village.



La commune comprend un Espace Naturel Sensible, aux lieux-dits le Clos de la Piocherie, les bois de Montabé, la côte de Montabé, la Plaine du Fay. Les secteurs concernés par les ENS sont classés en zone naturelle ou en zone agricole et en EBC.

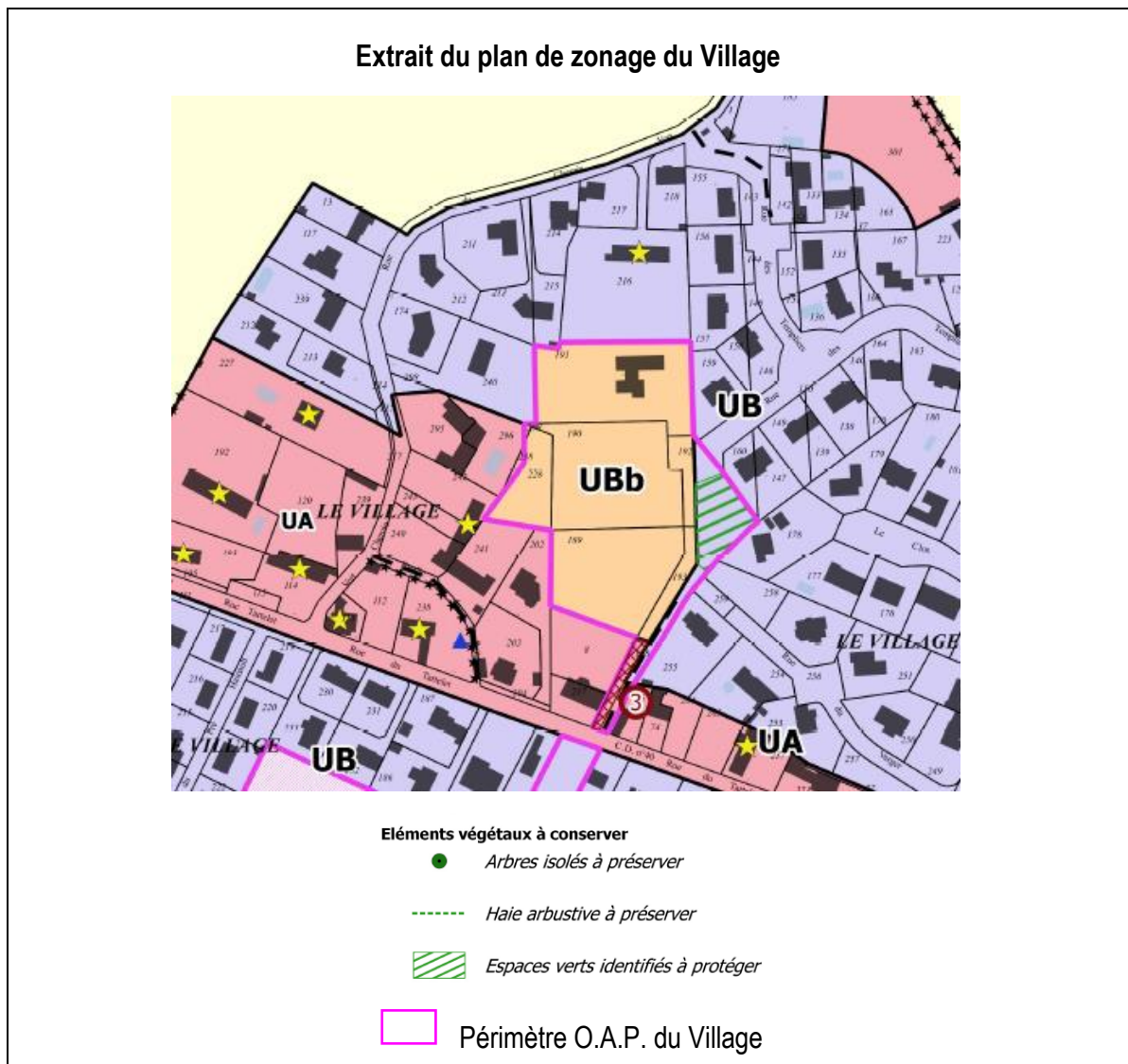
Aucun des trois sites des O.A.P. ne se situe dans le périmètre des Espaces Naturels Sensibles.



Boullay-les-Troux a identifié un ensemble d'arbres et d'espaces verts à préserver au titre de l'article L.151.23 du code de l'Urbanisme. Ils se situent tous au niveau du Village.

Un élément végétal à conserver se situe dans le périmètre de l'O.A.P. du Village. Il s'agit d'un espace vert connecté par une liaison douce aux rues du Tartelet, du Verger et des Templiers.

Cet espace est préservé dans le cadre de l'O.A.P. Il est, en effet, pris en compte dans l'aménagement proposé du site. Cet objectif de protection déjà indiqué dans le schéma d'aménagement initial, a été conservé dans le nouveau schéma d'aménagement.



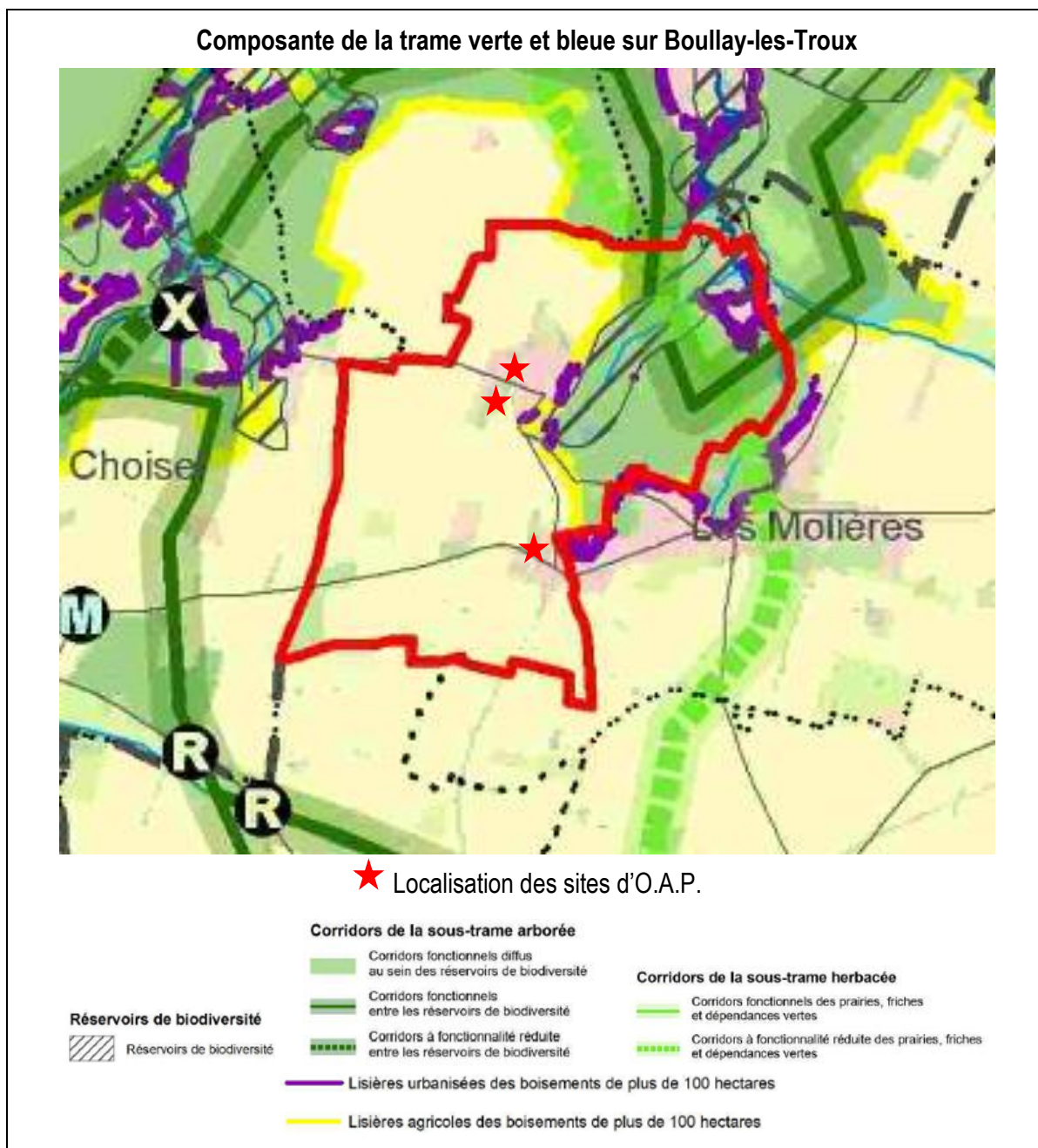
Les corridors écologiques à travers la trame verte et bleue

Concernant la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal, le S.R.C.E. indique :

- un réservoir de biodiversité le long du ravin de Nervilliers ;
- des corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité et entre les réservoirs de biodiversité. Ces corridors traversent les coteaux boisés et le bois de Montabé ;
- un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes qui traverse le bois de Montabé du Nord au Sud ;
- des cours d'eau intermittents fonctionnels et à fonctionnalité réduite et un corridor et continuum de la sous-trame bleue avec les rus de Montabé et du Fonceau ;
- une lisière urbanisée des boisements de plus de 100 ha en lien autour de Montabé et en limite du Village ;

- une lisière agricole des boisements de plus de 100 ha à l'Ouest des coteaux boisés.

Aucun des trois sites des O.A.P. ne se situe dans les secteurs identifiés par le S.R.C.E.



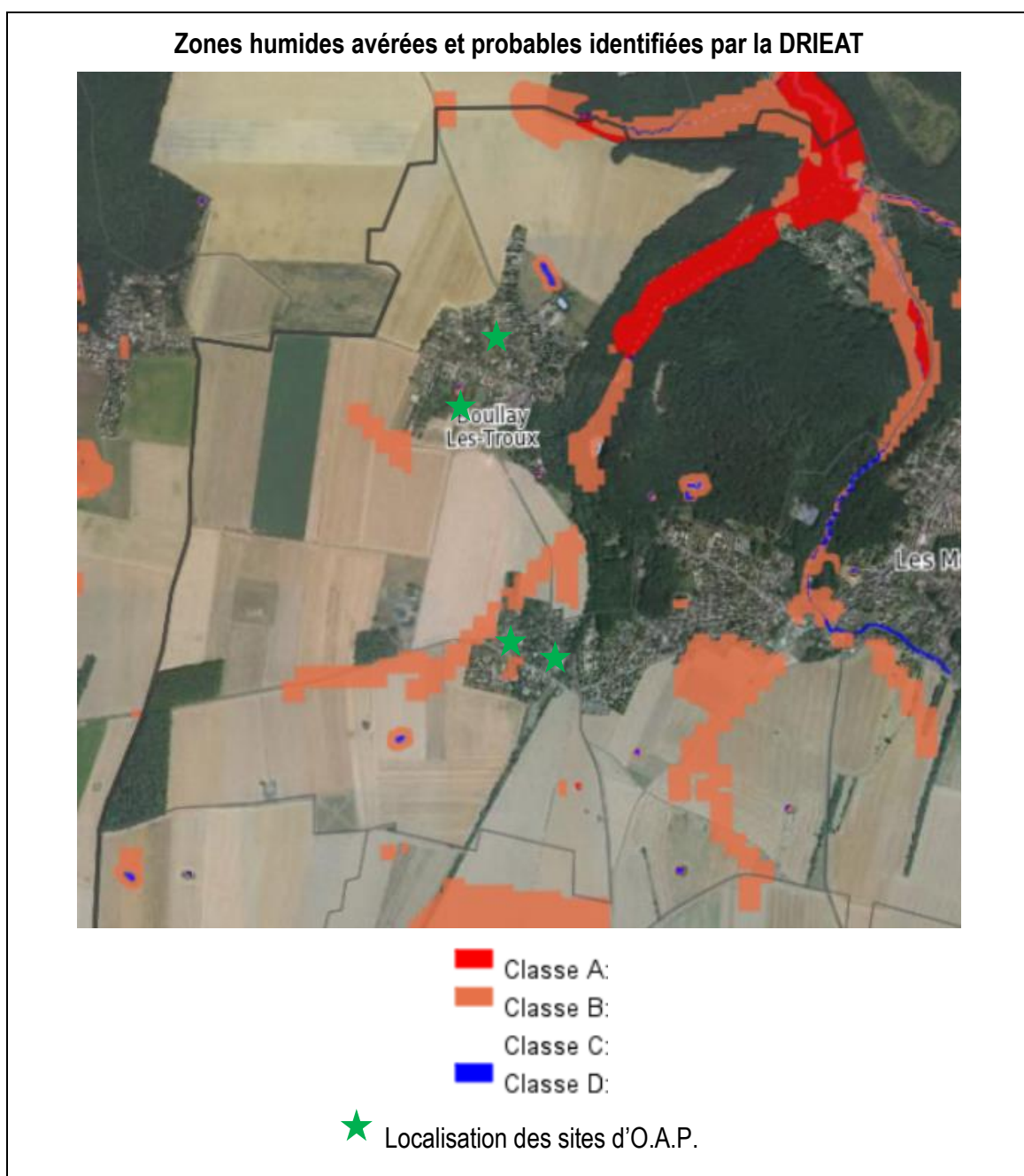
Niveau d'enjeu sur les zones protégées réglementaires, les zones d'inventaires et les corridors écologiques	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle des secteurs concernés par la modification du P.L.U.
Fort	Faible

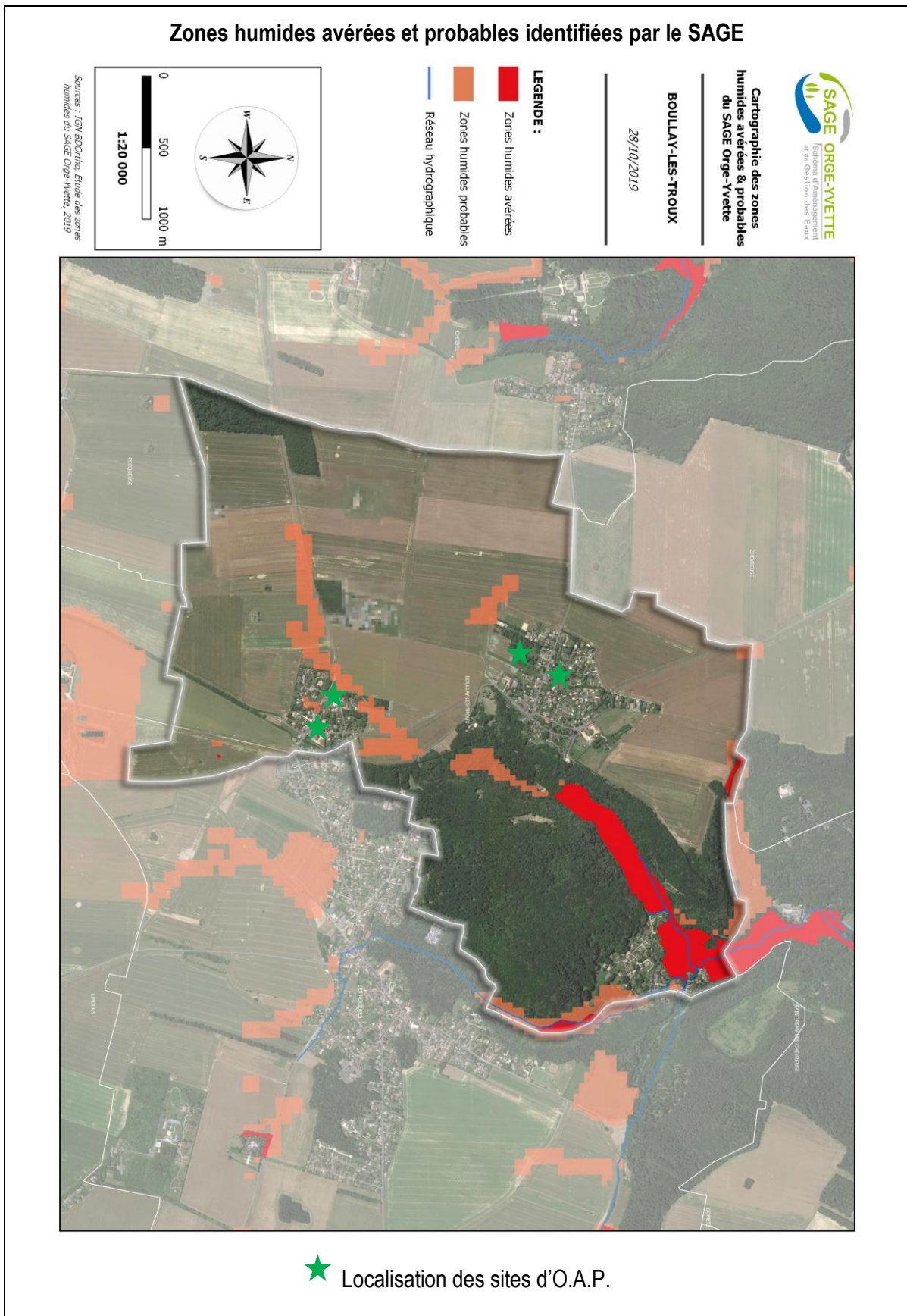
Les zones humides

L'identification des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et probables en région Île-de-France par le DRIEAT indique sur la commune la présence de zones de :

- classe A (rouge) au Nord sur une partie du ru de Montabé et du ravin de Nervilliers ;
- classe B (orange) sur une partie du ru de Montabé et du ravin de Nervilliers et ponctuellement sur le plateau agricole ;
- classe D (bleu) au niveau des rus.

Aucun des trois sites des O.A.P. ne se situe dans les secteurs identifiés par la DRIEAT et le SAGE.



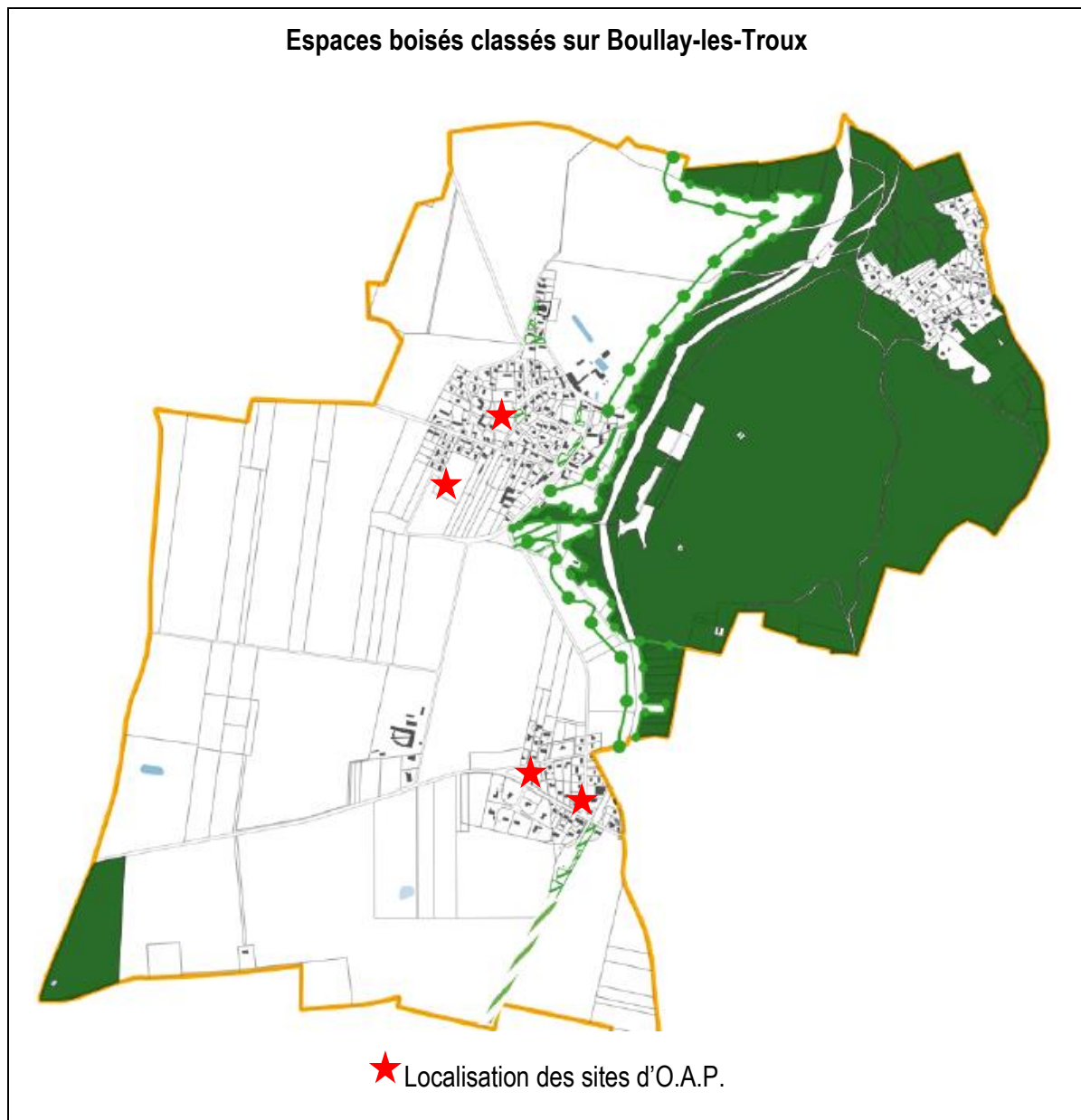


Niveau d'enjeu sur les zones humides	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle des secteurs concernés par la modification du P.L.U.
Modéré	Nul

Les Espaces Boisés Classés

Les EBC représentent 120 ha, et couvrent près de 25% du territoire. Ils sont regroupés sur les coteaux et la vallée de Montabé.

Aucun des trois sites des O.A.P. ne se situe dans les secteurs d'EBC.



Niveau d'enjeu sur les EBC	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle des secteurs concernés par la modification du P.L.U.
Modéré	Nul

La faune et la flore

L'INPN recense 965 espèces sur Boullay-les-Troux, dont 519 sont végétales et 446 animales dont 389 insectes.

Certaines d'entre elles font l'objet de protection au titre de directives, de règlements, de conventions et d'arrêtés ; d'autres sont menacées d'extinction et sont inscrites sur la liste rouge nationale. Ainsi, sur les 965 espèces, 48 sont protégées et 24 sont menacées.

Dans les espaces humides, plusieurs plantes aquatiques sont protégées au niveau national, et une au niveau régional : l'étoile d'eau, la damasonie étoilée et la littorelle à une fleur.

Plusieurs espèces d'amphibiens se reproduisent dans les points d'eau présents. Trois d'entre eux sont des espèces rares en Ile-de-France. Elles présentent ici des effectifs encore relativement importants : le triton crêté, la rainette verte et le pélodyre ponctué. Ces espèces repérées sont présentes dans le secteur, en limites de commune au niveau de la plaine du Fay et du secteur Herbouvilliers.

La commune est également concernée par l'arrêté du 21 juillet 1983 relatif à la protection des écrevisses autochtones qui interdit notamment d'altérer et de dégrader sciemment les milieux particuliers.

Aucun des trois sites n'a fait l'objet d'un diagnostic faune – flore.

Le site de l'O.A.P. Village est un espace en friche herbé avec plusieurs arbres. La sensibilité écologique du site semble globalement moyenne à faible.

Le site de l'O.A.P. Champ Croche compte un espace de broussaille avec des arbres et des anciens champs agricoles qui ne sont plus cultivés. La sensibilité écologique du site semble globalement moyenne à faible.

Les deux sites de l'O.A.P. Boullay Gare sont en grande partie bitumés. La diversité floristique et faunistique sur le site du projet est donc très faible.

Niveau d'enjeu sur la faune et la flore	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle des secteurs concernés par la modification du P.L.U.
Modéré	Faible

Thème environnemental : Milieux naturels et biodiversité		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Incidence sur les zones protégées réglementaires concernant le site inscrit de la Vallée de Chevreuse dans lequel se situent le site de l'O.A.P. Village et l'un des sites de l'O.A.P. Boullay Gare	Non notable	L'incidence étant non notable, aucune mesure n'est envisagée pour cette thématique. Rappelons que tous les futurs projets situés dans ce site inscrit seront soumis à l'avis de la commission des sites et du service départemental d'architecture et du patrimoine. Cela est indiqué dans le règlement du P.L.U. dans l'article 2 des zones concernées.
Absence d'incidence sur les zones humides	Sans objet	Aucune mesure ERC nécessaire
Absence d'incidence sur les EBC	Sans objet	Aucune mesure ERC nécessaire
Incidences sur la faune et la flore concernant les sites des O.A.P. Village et Champ Croche	Notable	<u>Les mesures de compensation :</u> 1 - La création d'espaces verts, support de la biodiversité faunistique et floristique, avec l'application de l'article 6 des zones UB et 1AUB qui exige des espaces végétalisés à hauteur de 30% minimum. 2 - L'obligation de planter des arbres avec l'application de l'article 6.2 - Plantations et paysagement des zones UB et 1AUB qui exige : <i>« Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.</i>

		<p><i>Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès, autres conifères et lauriers sont interdits.</i></p> <p><i>Il convient de se référer à la liste de plantations recommandées ou à éviter, figurant dans les annexes réglementaires en pièce n°5b. »</i></p> <p>3 - L'obligation de remplacer tout arbre abattu. Cette règle a été édictée dans les O.A.P. Village et Champ Croche :</p> <p><i>« Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation du projet seront préservés. Tout arbre abattu sera remplacé par un sujet issu de la « liste des essences à planter recommandées » figurant dans les annexes réglementaires en pièce n°5b. La circonférence minimale du tronc, à 1 mètre du sol, sera de 14 cm. »</i></p> <p>4 - La prescription de clôtures végétalisées permettant des passages pour la circulation de la petite faune édictées dans l'O.A.P. Champ Croche.</p>
--	--	---

➤ Les risques, les nuisances et les pollutions

Les risques naturels

Boullay-les-Troux présente :

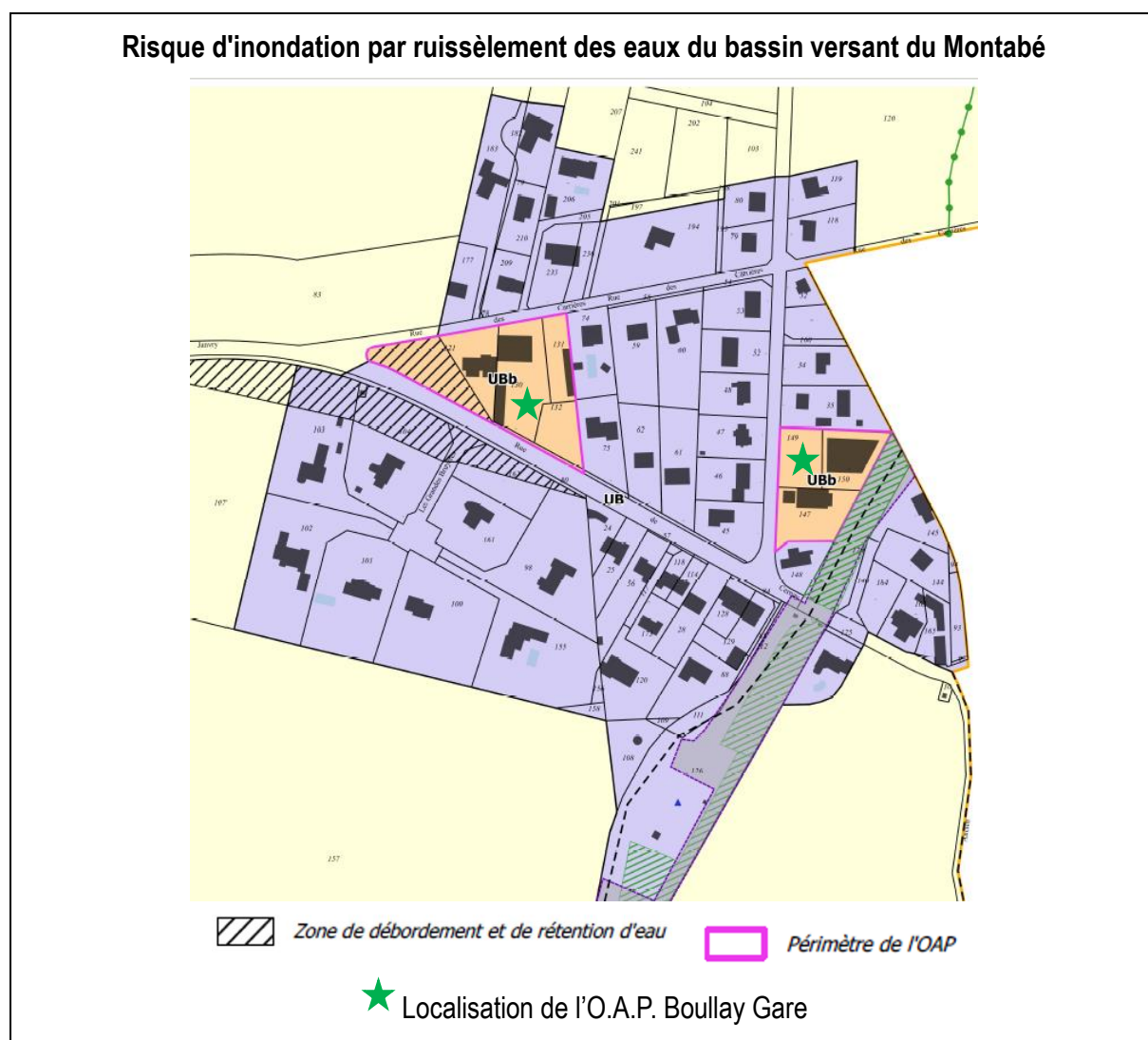
- Des risques d'inondation liées aux crues du ruisseau Montabé et de ses divers affluents
Ces risques pèsent sur la partie de la commune urbanisée en fond de vallée et irriguée par ce ruisseau.

Aucun des trois sites des O.A.P. ne se situe dans ce secteur.

- Des risques d'inondation par ruissèlement des eaux du bassin versant du Montabé
Le règlement du P.L.U. prend en compte ce risque avec des prescriptions dans le titre II, l'annexe réglementaire 5b et le plan de zonage.

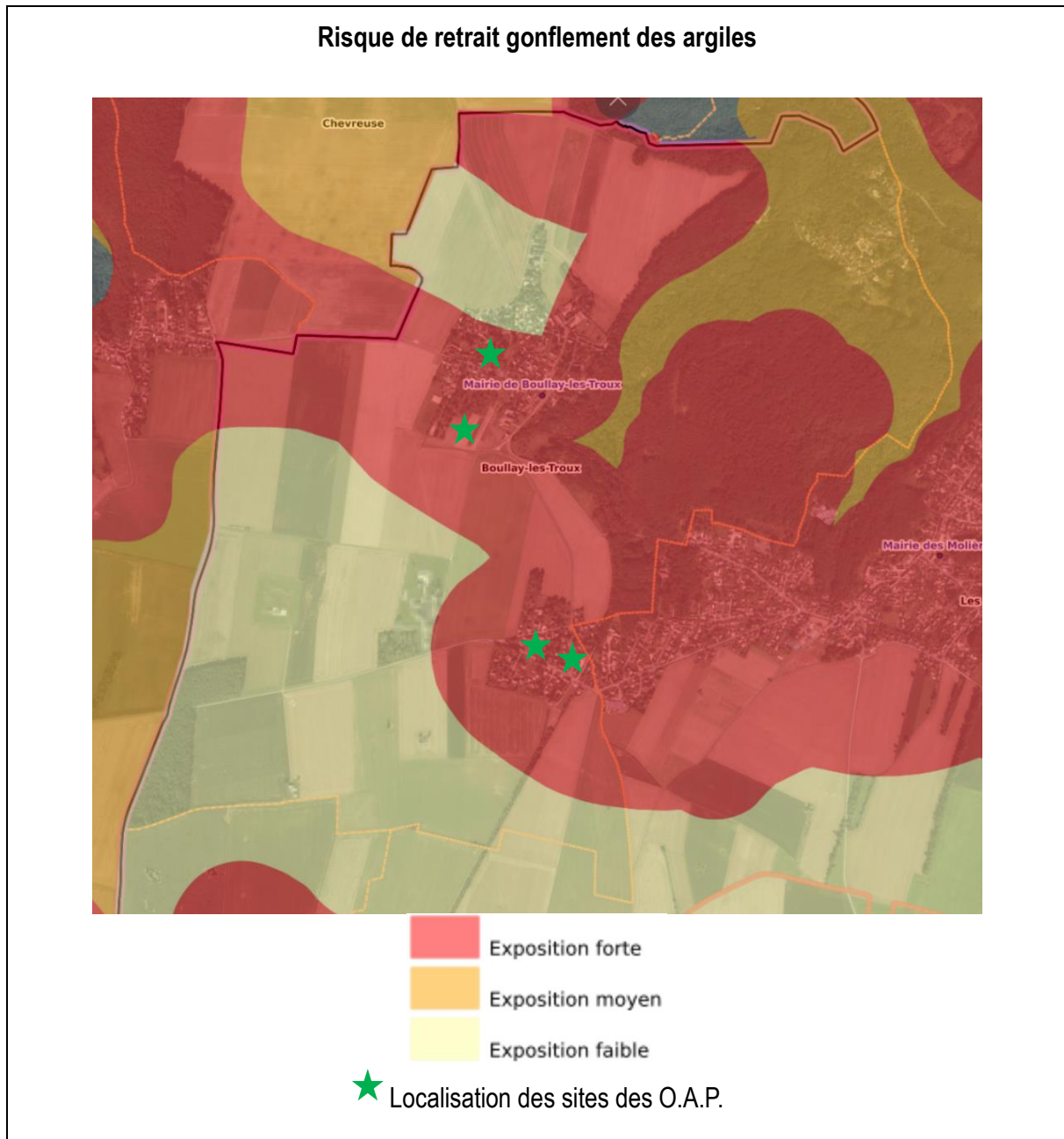
Les sites des O.A.P. Village et Champ Croche ne se situent dans les zones de débordement inscrites au plan de zonage.

Le site de l'O.A.P. Boullay Gare est concerné par ce risque au niveau de la rue de Cernay.



- Des risques de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Les trois sites des O.A.P. se situent dans des zones d'aléa fort.



Niveau d'enjeu sur les risques naturels	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle des secteurs concernés par la modification du P.L.U.
Fort	Fort

Les risques technologiques

Boullay-les-Troux présente des risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses. Il s'agit de canalisations de gaz haute pression qui traverse uniquement des parcelles classées en zone agricole.

Aucun des trois sites des O.A.P. ne se situe dans le périmètre de ces ouvrages.

Niveau d'enjeu sur les risques technologiques	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle des secteurs concernés par la modification du P.L.U.
Faible	Nul

Les nuisances liées au bruit

Sur la commune de Boullay-les-Troux, l'arrêté préfectoral DDE-SEPT n°085 du 28/02/2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, a classé la RD 838 comme une infrastructure de transports terrestres bruyante de catégorie 3. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 100 mètres. Cela concerne la partie Nord du hameau de Montabé.

Aucun des trois sites des O.A.P. ne se situe dans le périmètre de ces ouvrages.

Niveau d'enjeu sur les nuisances sonores	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle des secteurs concernés par la modification du P.L.U.
Faible	Nul

Les sites pollués

Aucun site BASOL qui correspond aux sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif, a été identifié sur le territoire communal.

La commune compte deux sites répertoriés sur BASIAS sur le hameau de la Gare : au 16 rue de Cernay et au 2 rue de la Gare pour des dépôts de liquides inflammables. Celui au 2 rue de la Gare n'est plus en activité.

Ces deux sites se situent sur les sites de l'O.A.P. Boullay Gare. Il s'agit d'une activité de stockage et de vente de produits lubrifiants pour matériel agricole.

Les deux autres sites des O.A.P., Village et Champ Croche, ne sont pas concernés par une activité répertoriée sur BASIAS

Niveau d'enjeu sur les pollutions des sols	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle des secteurs concernés par la modification du P.L.U.
Faible	Modéré

La pollution de l'air

A Boullay-les-Troux, les pollutions restent modérées et en-deçà des seuils réglementaires compte tenu de sa situation. Elles proviennent essentiellement du secteur résidentiel et du secteur transport.

Les sites des O.A.P. Village et Champ Croche se situent au sein du bourg qui concentre les équipements publics dont l'école. Il présente donc de vrais atouts alternatifs à la voiture en favorisant les déplacements pédestres ou cycles limitant ainsi les émissions de certains polluants comme l'oxyde d'azote, le dioxyde de soufre ou encore les particules en suspension.

Niveau d'enjeu sur la pollution de l'air	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle des secteurs concernés par la modification du P.L.U.
Faible	Faible

Thème environnemental : Risques naturels		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Pas risque d'inondation liées aux crues du ruisseau Montabé	Sans objet	Aucune mesure ERC nécessaire
Risque d'inondation par ruissèlement des eaux du bassin versant du Montabé sur un des sites de l'O.A.P. Boullay Gare	Notable	<p><u>Mesure de réduction :</u></p> <p>Le plan de zonage indique les zones de risques de débordement et de rétention d'eau. Le règlement du P.L.U. prend en compte ce risque avec un ensemble de prescriptions indiquées dans le titre II et détaillées dans l'annexe réglementaire 5b.</p>
Exposition aux risques de mouvements terrain liés au sol argileux pour les trois sites d'O.A.P.	Notable	<p><u>Mesure de réduction :</u></p> <p>Afin de mieux prendre en compte ce risque, la commune a ajouté dans son règlement les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction.</p> <p>Au niveau du Titre II : Dispositions générales applicables à toutes les zones, l'article 9 indique la règle suivante :</p> <p><i>« La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente en annexe 3 des annexes réglementaires 5b, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.</i></p> <p><i>Cette cartographie est liée aux obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction. Ces articles instaurent des obligations nouvelles afin d'éviter les sinistres sur les constructions liées au retrait-gonflement des argiles dans les zones d'aléas moyen et fort.</i></p>

		<p><i>En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur. Cette étude permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>- un modèle géologique préliminaire,</i><i>- les principales caractéristiques géotechniques du site,</i><i>- les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,</i><i>- une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours.</i> <p><i>Lors de la réalisation de travaux de construction, le constructeur d'un bâti est tenu, soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de réaliser lui-même cette étude de conception et d'en suivre les recommandations, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire, si seule une étude géotechnique préalable a été effectuée.</i></p> <p><i>L'étude géotechnique de conception prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.</i></p> <p><i>Elle a pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.</i></p> <p><i>Le contenu de l'étude géotechnique préalable et de l'étude géotechnique de conception est précisé par l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. »</i></p>
--	--	--

Thème environnemental : Risques technologiques Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Pas de risque lié aux transports de matières dangereuses	Sans objet	Aucune mesure ERC nécessaire

Thème environnemental : Nuisances et pollution Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Pas d'exposition aux bruits liés à la RD 838	Sans objet	Aucune mesure ERC nécessaire
Exposition à une éventuelle pollution des sols sur les sites de l'O.A.P. Boullay gare	Notable	<p><u>Mesure d'évitement :</u></p> <p>Afin de prendre en compte la présence d'éventuels sols pollués, la commune a ajouté dans son règlement au niveau du Titre II : Dispositions générales applicables à toutes les zones un nouvel article (n°16) avec la règle suivante :</p> <p><i>« Article 16 : Dispositions pour les porteurs de projets dans le cadre d'un aménagement sur un site classé BASIAS</i></p> <p><i>Dans le cas où un porteur de projet souhaiterait construire sur un site identifié BASIAS, il devra 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 ou d'autres types de dépôts et de déchets au droit des parcelles concernées par le projet d'aménagement.</i></p> <p><i>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,</i></p>

		<p><i>il n'y aura pas lieu de contraintes particulières d'aménagement.</i></p> <p><i>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 obligatoire afin de connaître l'étendue des zones potentiellement impactées et d'identifier les polluants présents 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, la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées doit être garantie. »</i></p>
Faible incidence sur la pollution de l'air	Non notable	L'incidence étant non notable, aucune mesure n'est envisagée pour cette thématique.

➤ **L'eau, les déchets et les énergies**

L'origine de l'eau provient de la Seine. La commune est alimentée en eau destinée à la consommation humaine par les usines de production de Morsang-sur-Seine et de Viry-Châtillon. La gestion est assurée par Eaux du Sud Parisien.

Il est à prévoir une augmentation de la consommation de l'eau potable avec la possibilité d'accueillir des logements sur sites des O.A.P. Village et Champ Croche.

La commune est adhérente au S.I.A.H.V.Y. qui assure la gestion des réseaux d'assainissement intercommunaux et des aménagements hydrauliques de la rivière Yvette et de ses affluents (bassin versant de Montabé).

La commune est dotée d'une station d'épuration (capacité 1000 habitants), située à la Côte des Troux et d'un assainissement collectif sur une partie du territoire. Le système d'assainissement a été jugé conforme au titre de la directive eaux résiduaires urbaines en 2014.

Le système est unitaire sur le Village et séparatif sur Boullay-Gare et Montabé.

La commune a mis en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif sur certaines parties du territoire : constructions existantes de la rue du Clos St Jean, rue de l'Eglise, ruelle du Manoir, et la Maisonnette à Montabé disposent d'un dispositif d'assainissement autonome.

Les sites des O.A.P. Village et Champ Croche pourront être raccordés au collecteur existant de la rue du Tartelet.

Les sites de l'O.A.P. Boullay Gare sont déjà raccordés aux collecteurs existants situés rues de Cernay et de la Gare.

Il est à prévoir une augmentation des eaux usées avec la possibilité d'accueillir des logements sur les sites des O.A.P. Village et Champ Croche. Mais le système d'assainissement sur la commune a actuellement une capacité suffisante pour traiter les eaux usées des nouveaux logements sur les sites des O.A.P.

Concernant les eaux pluviales, elles sont, pour le Bourg, soit infiltrées à la parcelle, soit déversées, via un collecteur (diamètre 300) et un exutoire, dans un fossé le long de l'ancienne voie ferrée et se perdent ensuite dans le bois de Montabé.

Pour le hameau Gare, un réseau de type séparatif existe. Le réseau principal est en diamètre 800, il longe la rue des Carrières vers un exutoire se jetant dans le fossé qui longe l'ancienne voie ferrée. Les habitations situées le long de la rue de la Gare ne sont pas raccordées.

Pour le hameau de Montabé, les eaux pluviales sont infiltrées à la parcelle sauf les habitations de la rue des Sources et du Pré d'Oie qui rejoignent le ru du Moullecrotte.

Les sites des O.A.P. devront respecter le règlement actuel du P.L.U. qui exige que « Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, ...). »

Pour le ramassage des ordures ménagères, la commune est adhérente au SIREDOM depuis 2018.

La collecte est assurée par un prestataire de service une fois par semaine.

La collecte sélective est également mise en place sur la commune et concerne : le verre, les cartons, les conserves, les plastiques et le papier.

La collecte des déchets verts est organisée du mois de Mars au mois de Novembre.

Le ramassage des encombrants est assuré deux fois par an.

Deux containers sont installés pour la collecte des déchets ménagers spéciaux.

Il est à prévoir une augmentation des déchets avec la possibilité d'accueillir des logements sur les sites des O.A.P. Village et Champ Croche.

La consommation énergétique de la Communauté de communes du pays de Limours dont Boullay-les-Troux fait partie, est de 725 GWh en 2019 (source : Airparif). Le principal secteur d'activité consommateur d'énergie est le transport routier (59% des consommations), suivi du secteur résidentiel (29% des consommations).

Il est à prévoir une augmentation de la consommation énergétique avec la possibilité d'accueillir des logements sur sites des O.A.P. Village et Champ Croche.

Niveau d'enjeu sur l'eau, les déchets et les énergies	
A l'échelle du P.L.U.	A l'échelle des secteurs concernés par la modification du P.L.U.
Nul	Modéré

Thème environnemental : Eau et déchets		
Incidences environnementales et ERC		
Incidence sur l'environnement	Niveau d'incidence	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Une augmentation de la consommation de l'eau potable du fait de la création de nouveaux logements	Notable	<p><u>Mesures de réduction :</u></p> <p>1 - Mettre en place des systèmes hydro-économiques pour limiter l'impact sur la ressource en eau</p> <p>2 - Mettre en place des systèmes de récupération d'EP pour certains usages afin de limiter les consommations en eau potable</p>
Une augmentation des eaux usées du fait de la création de nouveaux logements	Notable	<p>Le règlement du P.L.U. encadre les projets de construction en matière de raccordement aux réseaux eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>La station d'épuration a une capacité suffisante pour traiter les eaux usées des nouveaux logements.</p>

<p>Une faible incidence sur les eaux pluviales du fait des nouvelles constructions d'habitation</p>	<p>Notable</p>	<p><u>Mesures d'évitement :</u></p> <p>1 - Les sites des O.A.P. devront respecter le règlement actuel du P.L.U. qui exige que :</p> <p>« <i>Toute construction ou aménagement doit prévoir, dès sa conception, la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, récupérateur d'eau, etc.).</i> »</p> <p>2 - Afin de pouvoir gérer les eaux pluviales à la parcelle, le règlement impose en zone UB et 1AUB une emprise au sol maximum de 40%.</p>
<p>Une augmentation des déchets du fait de la création de nouveaux logements</p>	<p>Notable</p>	<p><u>Mesures de compensation :</u></p> <p>Renforcer la gestion sélective des déchets</p>
<p>Une augmentation de la consommation énergétique du fait de la création de nouveaux logements</p>	<p>Notable</p>	<p><u>Mesures de réduction :</u></p> <p>Les constructions nouvelles respecteront les normes de la réglementation thermique en vigueur afin de limiter la demande d'énergie.</p>

3.5 : Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application de la modification du P.L.U.

En raison du caractère ciblé de la présente procédure, les indicateurs proposés sont les suivants :

Orientations et objectifs	Indicateurs de suivi	Source
Développer l'offre de logements et répondre aux objectifs de construction	Vérification du nombre de logements construits lors de l'instruction du PC Valeur cible : 40 à 50 logts pour l'O.A.P. Champ Croche 8 à 12 logts pour l'O.A.P. Village	Commune
Mettre en valeur le site par une composition et morphologie urbaine adapté au site	Vérification du respect des principes d'aménagement des O.A.P lors de l'instruction du PC	Commune
Aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération	Vérification du respect des principes paysagers des O.A.P des règles du P.L.U. de l'article 6 des zones UB et 1AUB lors de l'instruction du PC.	Commune
Favoriser la qualité architecturale et environnementale des constructions	Vérification de la mise en place des principes sur les constructions des O.A.P. lors de l'instruction du PC	Commune
Aménager une desserte	Vérification de la mise en place des principes de desserte et de circulation des O.A.P. lors de l'instruction du PC	Commune
Structurer et organiser le stationnement	Vérification du respect des principes de stationnement des O.A.P et du respect de l'article 7 des zones UB et 1AUB lors de l'instruction du PC Nombre de places de stationnement réalisées Nombre de places de stationnement vélos réalisées	Commune
Prendre en compte les risques et nuisances qui grèvent les sites	<u>Exposition aux risques de mouvements terrain liés au sol argileux :</u> Vérification de l'application du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du code de la construction, lors de l'instruction du PC. Vérification de la mise en place d'aménagements spécifiques pour limiter les risques lors de l'instruction du PC.	Commune