



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOISSY-AUX-CAILLES

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE BOISSY-AUX-CAILLES

*Note complémentaire au rapport de
présentation*

VU pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire en date du 12 décembre 2024
approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU de Boissy-aux-Cailles

Le Président,

Préambule	5
1 Maître d'ouvrage et responsable du projet	7
2 Le document d'urbanisme en vigueur.....	7
3 L'objet du présent dossier de modification simplifiée	8
4 La procédure de modification simplifiée	10
4.1. Justification et contenu de la procédure	10
4.2. Le déroulement de la procédure.....	11
5 Le contenu du dossier de modification simplifiée.....	12
6 Les textes réglementaires régissant la procédure de modification simplifiée	13
Partie 1 La motivation et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme	15
1 Le territoire communal.....	17
2 Présentation du site concerné par la modification simplifiée	20
3 État initial de l'environnement.....	22
3.1. Le cadre physique	22
3.2. Le milieu naturel	24
3.3. Les risques naturels et technologiques.....	33
3.4. Le cadre paysager et patrimonial.....	38
3.5. Réseaux.....	43
4 Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur	46
4.1. L'organisation du zonage	46
4.2. Les dispositions du règlement de la zone A.....	47
4.3. Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires.....	49
5 La motivation et la teneur de la modification simplifiée portant sur la rectification d'une erreur matérielle.....	50
6 Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification simplifiée.....	52
6.1. Justification de la modification	52
6.2. Nature de la modification.....	53
Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme	55
1 L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement	57
2 Conclusion	60
Equipe d'étude	61



Préambule

1	Maître d'ouvrage et responsable du projet	7
2	Le document d'urbanisme en vigueur	7
3	L'objet du présent dossier de modification simplifiée	8
4	La procédure de modification simplifiée	10
5	Le contenu du dossier de modification simplifiée	12
6	Les textes réglementaires régissant la procédure de modification simplifiée	13

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 stipule, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1 MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU PROJET

Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Monsieur Le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau :
Pascal GOUHOURY

44 rue du Château – 77300 FONTAINEBLEAU

Téléphone : 01 64 70 10 80

Courriel : margot.cheron@pays-fontainebleau.fr

2 LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme ((PLU) en vigueur de Boissy-aux-Cailles s'applique à la totalité de son territoire communal.

Ce PLU a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du **15 février 2018**. Il n'a, depuis, fait l'objet d'aucune procédures d'évolution.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, **la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau exerce la compétence « plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu »**. Il revient donc à celle-ci de conduire les procédures d'élaboration, de révision ou de modification des documents d'urbanisme communaux de son territoire. C'est le cas pour cette procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Boissy-aux-Cailles.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau regroupe 23 communes couvertes par un Plan Local d'Urbanisme (Saint-Sauveur-sur-École, Saint-Germain-sur-École, Perthes, Cély, Fleury-en-Bière, Chailly-en-Bière, Barbizon, Saint-Martin-en-Bière, Arbonne-la-Forêt, Chartrettes, Bois-le-Roi, Samois-sur-Seine, Héricy, Vulaines-sur-Seine, Samoreau, Avon, Fontainebleau, Noisy-sur-École, Le Vaudoué, Boissy-aux-Cailles, La Chapelle-la-Reine, Ury et Bourron-Marlotte) et 3 communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) (Tousson, Achères-la-Forêt et Recioses).

Précisons que la Communauté d'Agglomération élabore, concomitamment à cette procédure, un **PLU intercommunal, arrêté en conseil communautaire le 27 juin 2024**. Toutefois, jusqu'à son approbation, les documents locaux restent en vigueur sur les communes concernées, mais sont en gestion intercommunale.

La commune est incluse dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Ile-De-France (SDRIF)** approuvé le 18 octobre 2013, publié le 8 novembre 2016 et modifié le 26 août 2019.

Elle n'est plus concernée par le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fontainebleau**, approuvé le 10 mars 2014, mais rendu caduc le 10 mars 2020.

La commune fait partie du **Parc Naturel Régional (PNR) du Gâtinais Français**.

Enfin, Boissy-aux-Cailles est concerné par le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du Pays de Fontainebleau adopté fin 2020.

A ce jour, le Plan Local d'Urbanisme est le seul document légal de planification s'appliquant sur le territoire de Boissy-aux-Cailles.

3 L'OBJET DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure engagée par la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau pour faire évoluer le PLU de la commune de Boissy-aux-Cailles est une modification simplifiée.

La présente procédure de modification simplifiée a un seul objet. Elle est motivée par la correction d'une erreur matérielle au sein du règlement écrit du PLU.

En effet, en application de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite « loi Barnier », recodifiée au sein du Code de l'Urbanisme aux articles L.111-6 à L.111-10, est instituée une bande d'inconstructibilité de 75 mètres en dehors des espaces urbanisés des communes de part et d'autre de l'axe de la RD 152, voie classée à grande circulation qui traverse la commune.

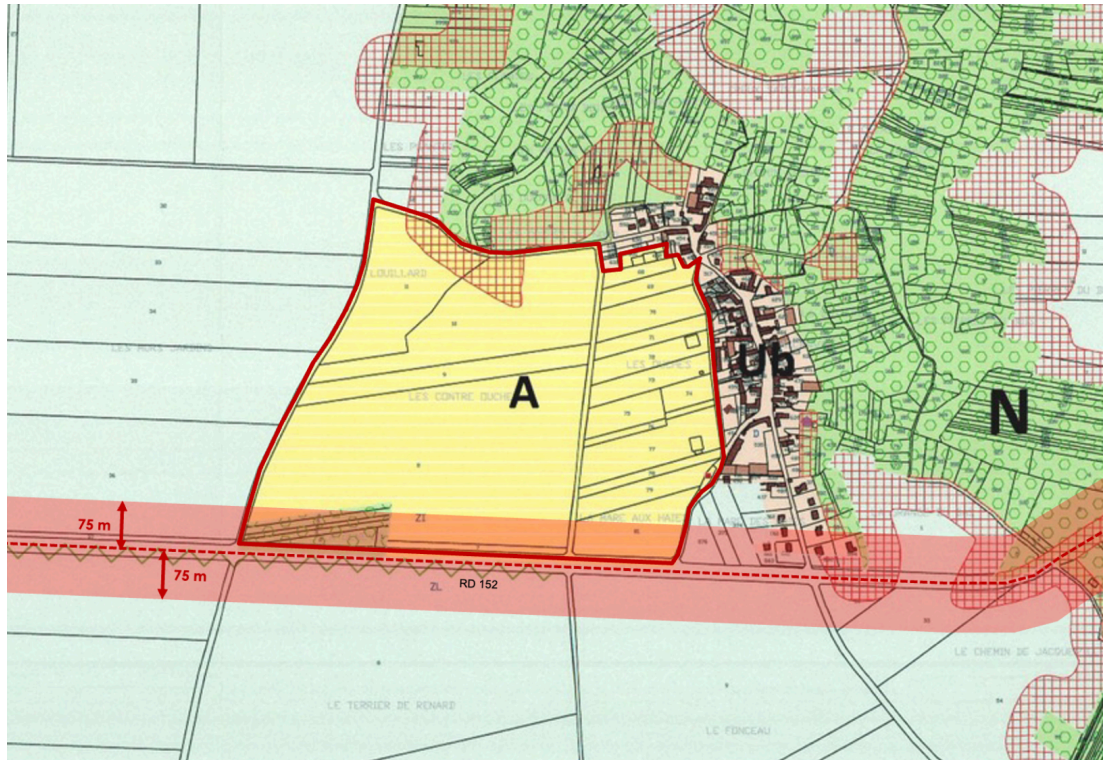
La traduction réglementaire de ce dispositif par le PLU en vigueur est à l'origine de la présente procédure de modification simplifiée du document d'urbanisme. Il apparaît, en effet, nécessaire de corriger une erreur matérielle dans le libellé de l'article A6 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* » qui s'avère **incomplet** dans la définition des règles à respecter concernant ce recul de 75 mètres, empêchant la réalisation de projets à vocation agricole.

En effet, dans le PLU en vigueur de la commune de Boissy-aux-Cailles, la zone agricole, est constituée de la zone A proprement dite où sont autorisées les constructions agricoles, et du secteur Ap où, pour des raisons de protection de la qualité des grands paysages agricoles ouverts, toute construction est interdite, y compris les constructions agricoles.

La zone A proprement dite est cantonnée sur deux sites uniquement, en continuité de hameaux existants (Marlanval et Mainbervilliers) alors que le secteur Ap couvre la moitié Ouest/Sud-Est de la commune.

L'article **L.111-7 du code de l'urbanisme** mentionne les exceptions à l'interdiction de construire dans la bande de 75 mètres, notamment pour les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. **Cependant, le règlement du PLU actuel de la commune interdit toute construction (agricole ou non) dans cette bande** sans reprendre les exceptions inscrites à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme. Ainsi, dans une lecture stricte du règlement en vigueur de la zone A, des bâtiments agricoles qui pourraient s'implanter dans la bande des 75 mètres au sein de la zone agricole proprement dite à proximité du hameau de Marlanval (sur un linéaire de 670 mètres et une superficie totale de 5 ha), ne le peuvent pas.

En raison de l'emprise limitée sur la commune de la zone A où peuvent s'implanter les bâtiments agricoles, cette erreur d'écriture impacte réellement l'activité agricole.



La zone agricole « A » de Marlanval, la seule affectée par l'erreur matérielle

4 LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

4.1. Justification et contenu de la procédure

Conformément à l'application conjuguée des articles L. 153-31 et L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, une modification simplifiée peut être mise en œuvre lorsqu'elle n'a pas pour objet :

« Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance » (article L. 153-31 CU).

« Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Soit de diminuer ces possibilités de construire.

Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » (article L. 153-31 CU).

Le contenu du remaniement apporté au dossier de PLU dans le cadre de cette procédure, consistant en des adaptations très limitées des pièces écrites et graphiques du règlement d'urbanisme, qui respectent les obligations définies ci-dessus, s'inscrit totalement dans ce cadre.

En effet, celles-ci ne font pas partie de celles imposant le recours à une procédure de révision (L.153-31 du code de l'urbanisme) ou de révision à modalités allégées (L.153-34 du code de l'urbanisme), puisque ces évolutions n'ont pas pour effet de « réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière », n'est pas de nature à induire la réduction d'une « protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels », ni n'a pour effet de « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan » ou « de diminuer ces possibilités de construire ».

Aussi, en application de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, c'est **la procédure de modification simplifiée** qui s'applique pour porter les évolutions souhaitées du Plan Local d'Urbanisme de Boissy-aux-Cailles.

Soulignons, par ailleurs, que l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme précise en son dernier alinéa¹ que les procédures de modification ayant pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle sont exemptées des formalités de cas par cas et d'évaluation environnementale. Ce qui est donc le cas ici.

Un examen au cas par cas, réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, n'est donc pas nécessaire pour la présente procédure.

¹ Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

4.2. Le déroulement de la procédure

Six grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure

Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération prescrivant la modification simplifiée.

2 – La notification du projet

Ainsi qu'il résulte de l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée doit être notifié, avant ouverture de mise à disposition du public du dossier, aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme et à la commune concernée par la modification simplifiée.

Sont également consultés à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

Cette notification ne constitue pas une procédure de consultation, mais vise uniquement à informer ces différentes personnes publiques du projet de modification envisagé.

3 – L'information du public préalable à la modification simplifiée

8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, publication dans un journal, d'un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier. Affichage en mairie et à la communauté de commune du même avis 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et durant toute la durée de celle-ci.

4 – La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition, sur le ou les lieux de consultation, pendant un délai d'un mois.

5 – L'approbation de la modification simplifiée

À l'issue de sa disposition sur le ou les lieux de consultation, et en intégrant le bilan de la mise à disposition, le dossier de modification simplifiée du PLU est approuvé par délibération du Conseil Communautaire. La délibération d'approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme et les mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme marquent l'achèvement de la procédure.

6 – Suivi et transmission du dossier

La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération pendant une durée de 1 mois. La mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au préfet en vue du contrôle de légalité.

Un exemplaire du dossier de PLU modifié doit être adressé :

- Au préfet.
- Au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.
- Aux Personnes Publiques Associées.

4.2.1. La notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau notifiera, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme du Boissy-aux-Cailles, le projet de modification par courrier recommandé aux PPA.

Les avis reçus seront joints au dossier de mise à disposition.

4.2.2. La mise à disposition du public du dossier

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois à la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les modalités de la mise à disposition ont été portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

4.2.3. L'approbation du dossier de modification simplifiée

A l'issue de la mise à disposition, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération en présentera le bilan devant le Conseil Communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet par délibération motivée en précisant les éventuelles évolutions par rapport au dossier mis à disposition.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

5 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée comporte les pièces suivantes :

- > Une **note complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la modification simplifiée et venant actualiser ce dernier sur les points qui le demandent. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable).
- > **Les différentes pièces du dossier de PLU modifiés dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion :
 - **La pièce écrite du règlement d'urbanisme : règlement modifié.**

6 LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée est élaborée conformément aux articles L.153-45 et L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-45

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015
Modifié par Loi n°2023-175 du 10 mars 2024 – art. 15 (V)

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L. 153-46

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L. 153-47

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015
Modifié par Loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019 – art. 17

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède à l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en

délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L. 153-48

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article L.153-40

Créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.



Partie 1

La motivation et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

1	Le territoire communal	17
2	Présentation du site concerné par la modification simplifiée.....	20
3	État initial de l'environnement	22
4	Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur	46
5	La motivation et la teneur de la modification simplifiée portant sur la rectification d'une erreur matérielle.....	50
6	Les remaniements apportés au dossier de PLU par la modification simplifiée	52

Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de Boissy-aux-Cailles dans le cadre de la présente modification simplifiée.

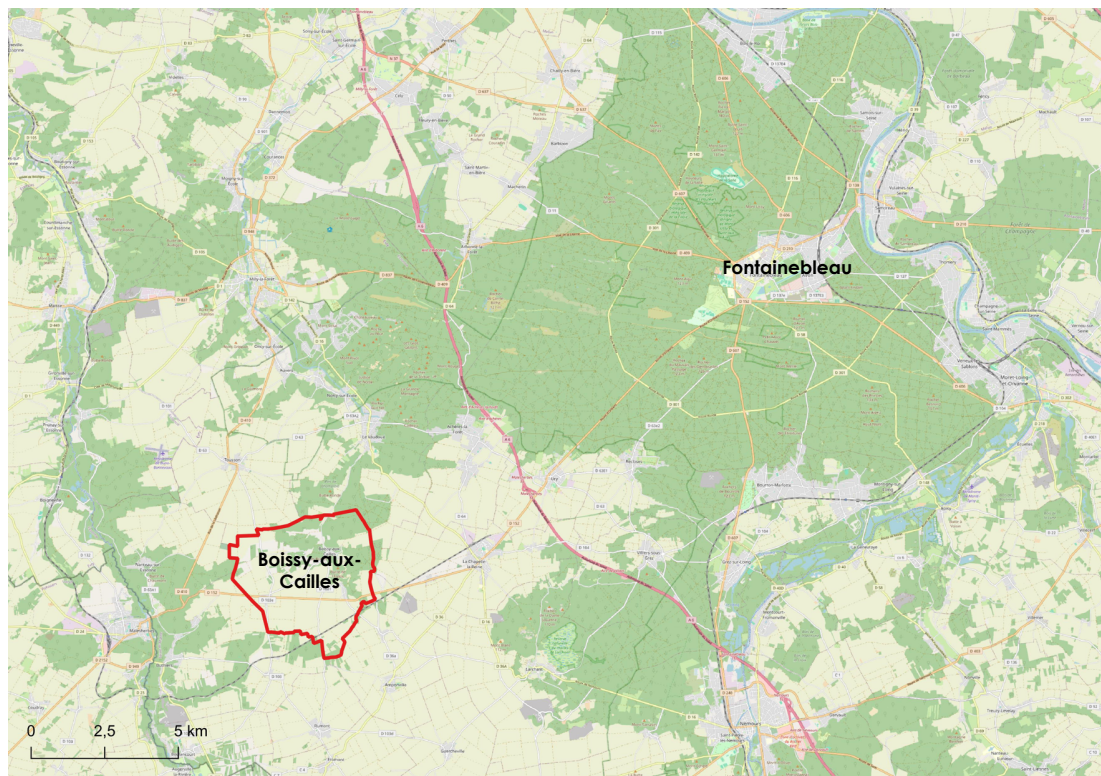
Il présente, dans un premier temps, le diagnostic du site concerné par les évolutions et son état initial de l'environnement, puis la justification du projet et ses impacts sur le contenu du dossier de PLU.

1 LE TERRITOIRE COMMUNAL

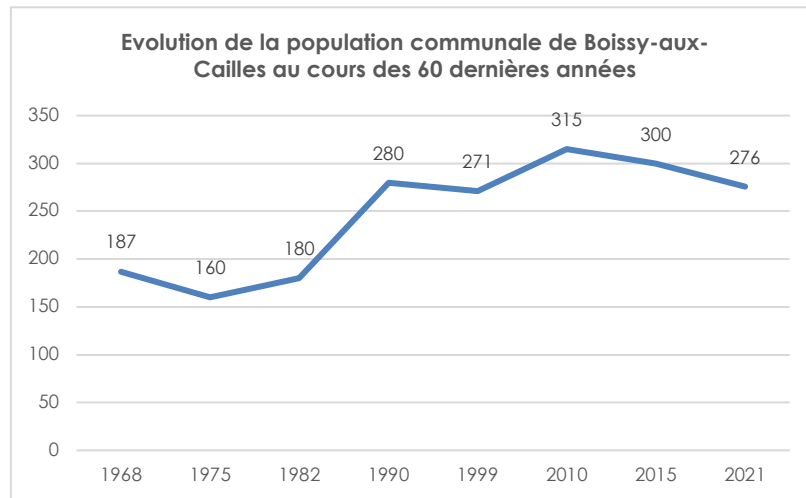
Boissy-aux-Cailles, commune rurale de Seine-et-Marne, incluse dans le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, est localisée à 21 km de Fontainebleau, position lui conférant tout autant une attractivité résidentielle que touristique.

Depuis 2017, la commune fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau qui regroupe 26 communes.

Elle est traversée par la RD 152 d'Est en Ouest, reliant Fontainebleau à Malherbes.



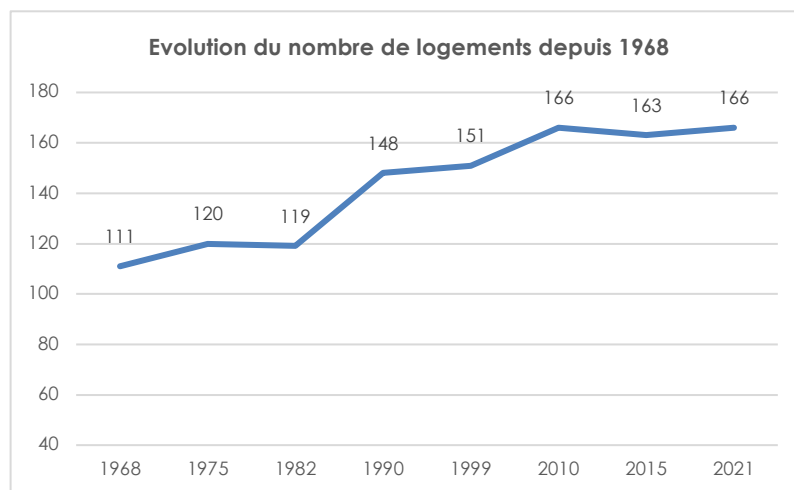
En 2021, cette petite commune accueille 276 habitants contre 187 habitants en 1968, soit 0,39% de la population de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.



Cette croissance de la population sur la période 1968-2021 est due au **solde migratoire, notamment sur la période 1968-1990, et à un solde naturel qui se maintient dans des valeurs positives**, hormis sur la période 1968-1990. Ainsi, le solde naturel est positif depuis 1990 et il reste stable jusqu'à aujourd'hui. Pourtant **depuis 2010, le solde migratoire est en baisse** et jusqu'à même devenir négatif à partir de 2010. Cela explique la baisse de population depuis 2015.

Ainsi la commune de **Boissy-aux-Cailles connaît aujourd'hui une baisse de son attractivité** malgré le cadre de vie et un coût du foncier accessible que peut offrir le milieu rural, et plus spécifiquement ici, la bonne desserte routière de son territoire.

Le parc de logements à Boissy-aux-Cailles connaît une faible progression depuis plus de 50 ans : +50 logements entre 1968 et 2021.



Les logements sont essentiellement constitués d'habitat individuel avec un parc majoritairement ancien, construit principalement avant 1919 et entre 1971 et 1990. Les propriétaires sont majoritaires, mais on note également une petite part des locataires en baisse sur les dix dernières années.

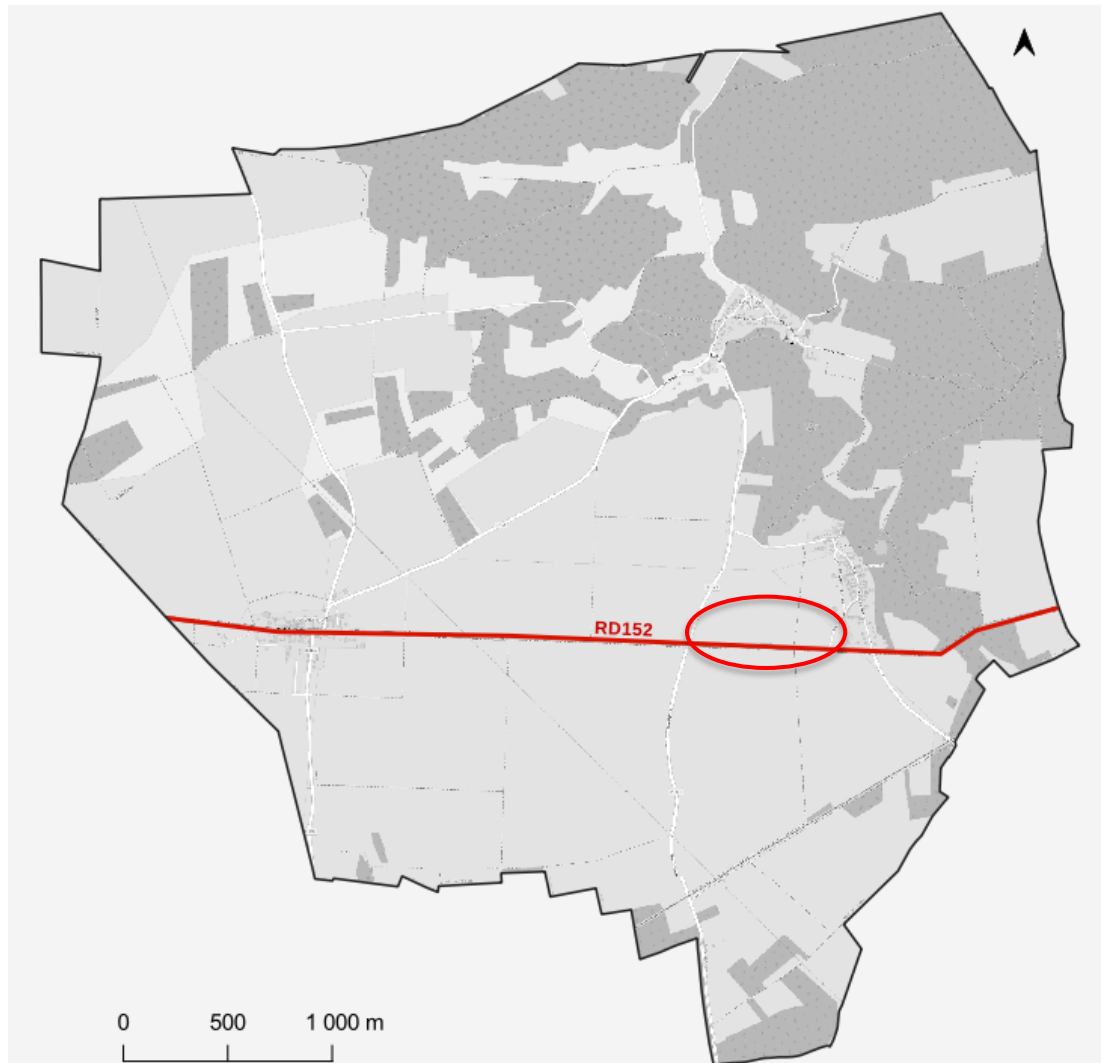
Boissy-aux-Cailles se caractérise également par son appartenance à un territoire à dominante agricole et forestière et inscrit dans un bassin de vie aux caractéristiques rurales qui participe pleinement à l'identité communale.

La qualité et l'intérêt écologique ou paysager des espaces bocagers et des boisements sur la commune ont notamment justifié l'inscription du Massif de Fontainebleau, en partie sur le territoire communal, au titre des Directive Habitats et Oiseaux du réseau Natura 2000. L'ensemble de ces espaces doivent alors être considérés comme présentant un intérêt naturel avéré.



2 PRESENTATION DU SITE CONCERNE PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Rappelons que la présente procédure de modification simplifiée a un simple objet : modifier le règlement écrit de la zone A afin de corriger une erreur matérielle d'écriture.



Localisation de la RD 152 et du site d'étude sur le territoire communal

Rappelons que cette erreur matérielle est liée à prise en compte incorrecte des dispositions du Code d'urbanisme concernant les constructions autorisées en zone A de part et d'autre de la RD152, classée voie à grande circulation, reliant Fontainebleau à Malherbes. Elle traverse la commune dans sa partie Sud sur un large plateau agricole, longeant le hameau de Marlanval et traversant celui de Mainbevilliers.



Vue depuis la RD152

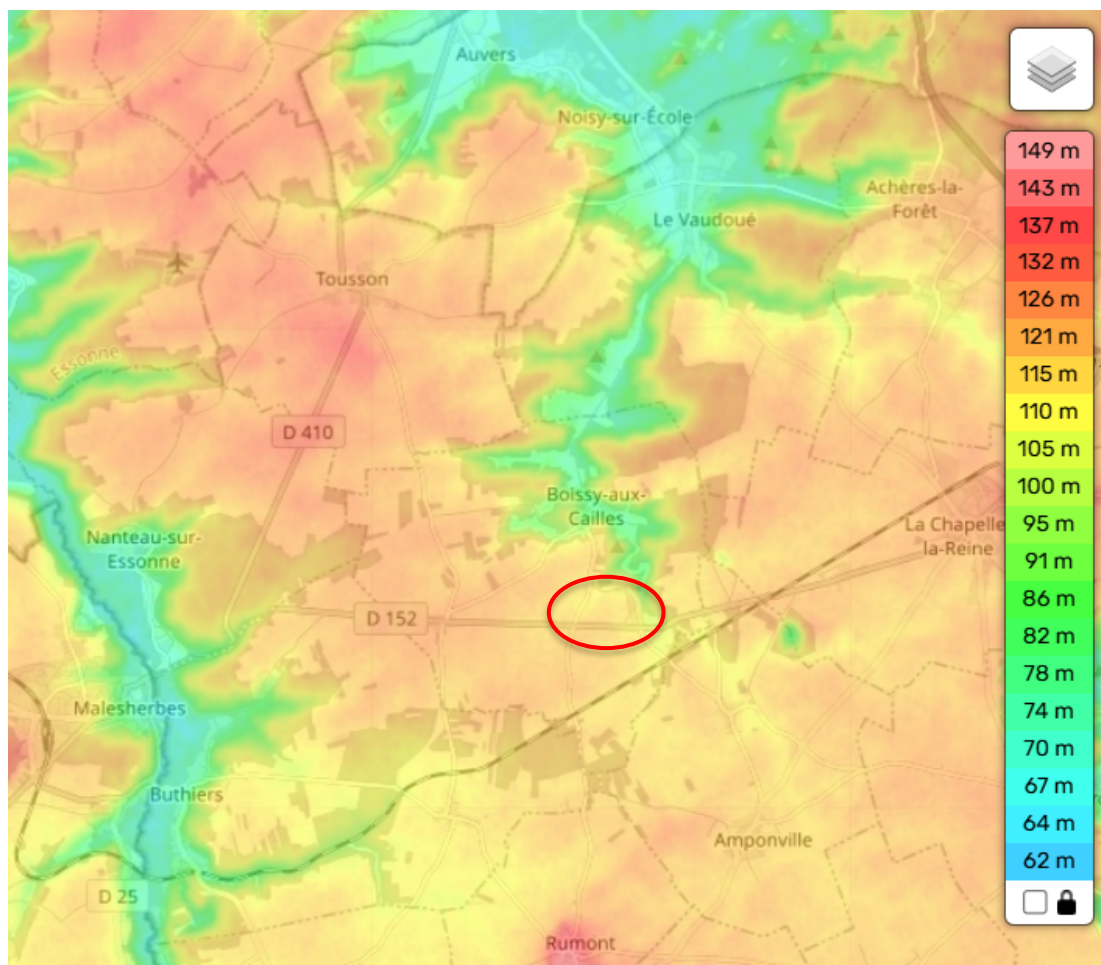


3 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1. Le cadre physique

3.1.1. Topographie – géologie

3.1.1.1. Topographie / relief



Carte du relief – Boissy-aux-Cailles

La commune de Boissy-aux-Cailles fait partie intégrante de la partie Sud du Bassin parisien. Son territoire est partagé entre, d'une part les terres du plateau, et d'autre part une vallée profonde de 50 mètres.

La topographie communale, relativement harmonieuse, trouve son point culminant à 122 mètres d'altitude au Sud-Ouest de son territoire, au niveau de la RD 152, et son point le plus bas à 75 mètres, au fond de la Vallée du Carrefour, au Nord-Est.

Le lieu-dit Marlanval, situé à proximité du site d'étude, est localisé à une altitude d'environ 110 mètres NGF. Il surplombe la vallée Allain d'une trentaine de mètre.

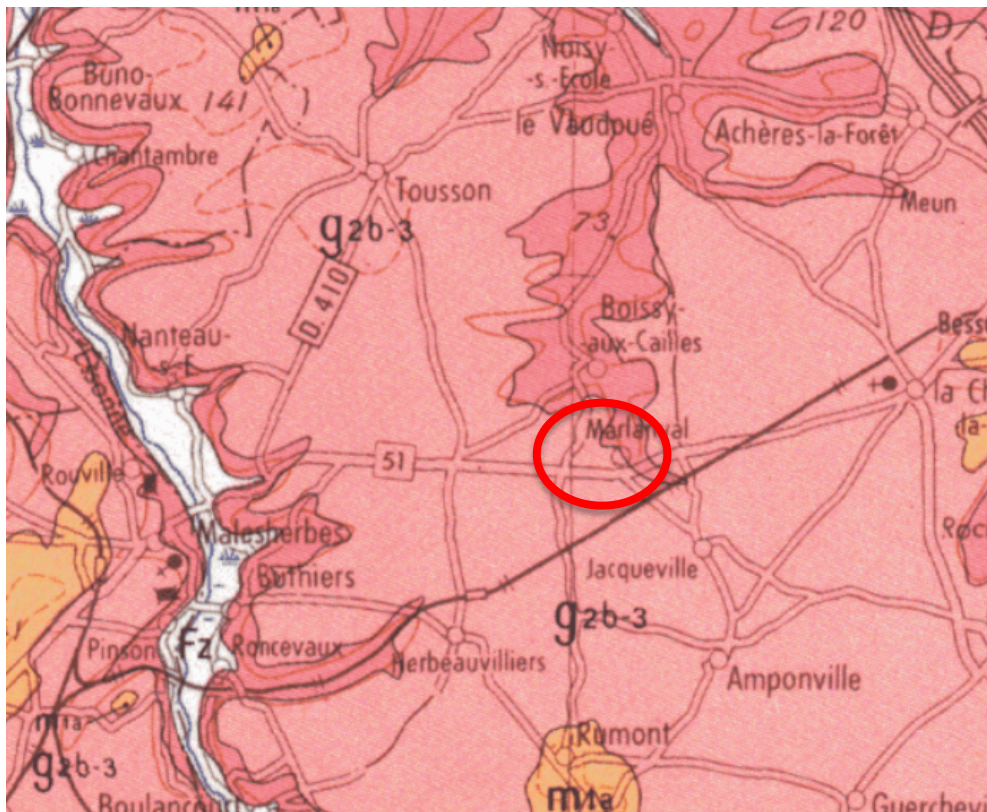
La zone A de Marlanval est localisée dans la zone haute à une altitude variant entre 112,5 et 115 mètres NGF.

3.1.1.2. Géologie

Géologiquement, la commune fait partie de la région sédimentaire du Bassin parisien, composé d'une importante couche de sable et de limons. Quant à la vallée, elle est composée principalement de grès, créé par la cristallisation du sable.

Selon les cartes géologiques du BRGM au 1/50 000^{ème}, le territoire de la commune de Boissy-aux-Cailles comprend essentiellement les formations g2b correspondant à l'étape géologique du Chattien constituant l'époque de l'Oligocène. Elle se traduit par la présence de calcaire d'Etampes et de meulière de Montmorency.

En raison de l'activité agricole déjà présente sur le site, la procédure n'aura aucun effet significatif sur le sous-sol et aucune perturbation des couches géologiques n'est à prévoir.



Géologie sur la commune de Boissy-aux-Cailles
(source : BRGM)

3.1.2. Hydrographie

Aucun cours d'eau pérenne n'est présent sur le territoire de Boissy-aux-Cailles.

3.1.3. Hydrogéologie

Deux masses d'eau souterraines sont recensées sous la commune :

- > FRGG092 : Calcaires tertiaires libres de Beauce.
- > FRHG218 : Albien-néocomien captif.

L'**aquifère multicouche de la nappe de Beauce** fait l'objet d'une forte exploitation depuis de nombreuses années, ce qui a conduit à classer cette masse d'eau souterraine en « état médiocre » du point de vue quantitatif et à mettre en place une politique très rigoureuse de gestion de prélèvement, mais aussi du débit des cours d'eau alimentés par la nappe, avec un objectif d'atteinte du bon état quantitatif en 2021. La nappe est également affectée d'un « mauvais état » chimique en raison des pesticides, avec un objectif d'atteinte du « bon état » chimique en 2027.

La **nappe de l'Albien-néocomien captif** est en « bon état » quantitatif et chimique depuis 2015. Mais, ici aussi, a été mise en place une politique de meilleure répartition des prélèvements afin d'assurer sa fonction de secours pour l'AEP future et les besoins de la sécurité civile.

9 captages d'eau destiné à l'alimentation humaine ou l'activité agricole sont recensés sur la commune. Aucun ne se situe à proximité de la zone A de Marlanval. Le captage « Boissy-aux-Cailles 1 », qui bénéficie de périmètres de protection (immédiat et rapproché) institués par arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2024, se situe à plus de 800 mètres au Nord. Quant à la limite de son périmètre de protection rapproché, elle est à 380 mètres.

La modification simplifiée du PLU de Boissy-aux-Cailles n'a donc aucune incidence sur l'hydrogéologie local et l'usage de l'eau.

3.2. Le milieu naturel

3.2.1. Inventaire et protection du patrimoine naturel

L'emprise de la modification simplifiée n'est pas directement concernée par une zone naturelle remarquable ou protégée de type ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux), ZNIEFF de types 1 et 2 (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique), site Natura 2000, ni par des protections patrimoniales telles qu'un APPB (Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope), site inscrit et site classé.

Plusieurs zones naturelles remarquables sont cependant présentes sur le territoire communal de Boissy-aux-Cailles et à une distance minimale de 740 mètres du site.

3.2.1.1. Les ZNIEFF

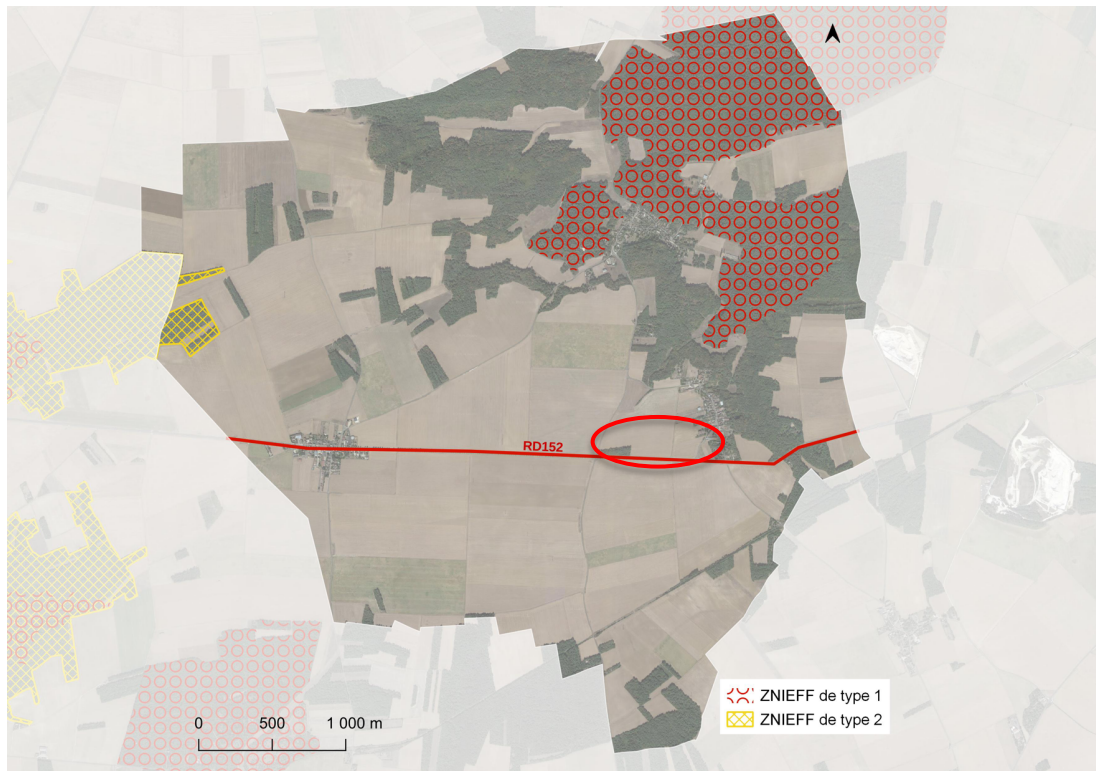
Deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)¹ sont recensées sur le territoire communal :

¹ Les **ZNIEFF**, lancées en 1982, sont des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales ou végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- **Les ZNIEFF de type 1**, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;

- > **La ZNIEFF de Type 1 n°110030098 dite « Bois de Fourche et Vallées de Champlaid et de l'Église »** qui couvre une petite surface à l'extrémité Nord-Est du territoire communal. D'une superficie de 424,78 hectares, ce site est inscrit au titre de la Directive Oiseaux (ZPS) et de la Directive Habitats (ZSC, SIC, PSIC). Cette ZNIEFF se situe à 840 mètres au Nord de la RD152.
- > **La ZNIEFF de Type 2 n°110001514 dite « Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine »**, d'une superficie totale de 5 102 hectares, dont seulement une petite partie couvre le territoire communal à l'Ouest. Couvrant principalement le fond de vallée de l'Essonne, cette zone est composée de plusieurs marais, alluvions modernes sablo-limoneuses et tourbeuses de l'Essonne et de zone humide avec des étangs et canaux. Cette ZNIEFF est localisée à 3,05 km à l'Ouest du site d'étude le long de la RD152.



Localisation des ZNIEFF

La zone A de Marlanval, située à plus de 800 mètres de la ZNIEFF la plus proche, la modification simplifiée n'aura aucune incidence notable sur ces zones.

- **Les ZNIEFF de type 2**, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les ZNIEFF de type 2 peuvent inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Les ZNIEFF révèlent la richesse d'un milieu. Elles sont un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques ou privées, au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices de l'environnement. Toutefois, le zonage en lui-même ne constitue pas une contrainte juridique susceptible d'interdire un aménagement en son sein.

Ces ZNIEFF n'ont aucune valeur réglementaire. Cependant, il appartient à tout aménageur et gestionnaire de veiller à ce que leurs documents d'aménagements assurent la pérennité de ces zones.

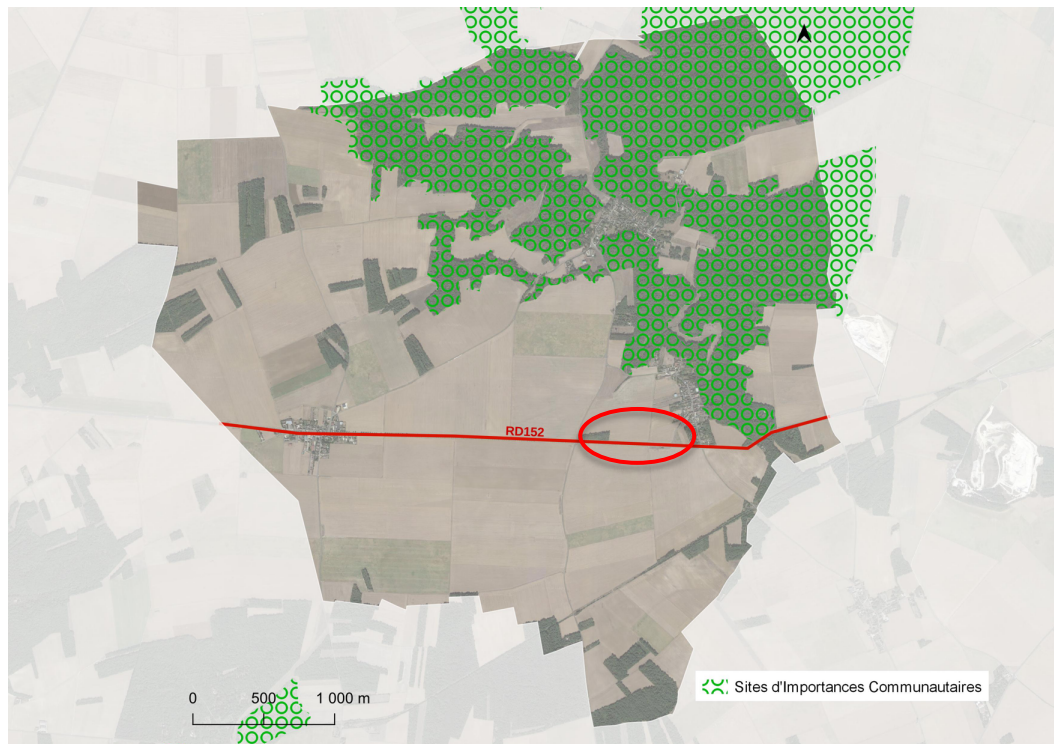
3.2.1.2. Le site Natura 2000

La commune est également concernée par le site Natura 2000¹ n° FR1100795 dit « Massif de Fontainebleau ».

Le site Natura 2000 du Massif de Fontainebleau, au titre de la directive Habitats et de la directive Oiseaux, est l'un plus ancien site de protection de la nature de France. Le massif de Fontainebleau, alternant entre buttes gréseuses et vallées sèches, abrite la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3 300 espèces de coléoptères et 1 200 de lépidoptères). Elle héberge également près de 60 espèces végétales protégées.

La grande majorité des habitats et espèces d'intérêt communautaires du site est inféodée aux milieux aquatiques ou humides. La bonne gestion de l'eau sur le réseau hydrographique est par conséquent primordiale car elle impacte directement cette biodiversité.

Ce site Natura 2000 est localisé, au plus près, à environ 600 mètres du site motivant la procédure proche de la RD152. Les évolutions très limitées portées par la modification simplifiée n'auront aucune incidence notable sur ce site.



Localisation du site Natura 2000

¹ La mise en œuvre de la Directive Européenne 92/43 du 21 mai 1992 relative à « la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage » dite Directive « Habitats », vise à maintenir et rétablir dans un état de conservation favorable, des milieux naturels et des habitats d'espèces de faune ou de flore sauvages qui soient représentatifs et garants de la diversité biologique de nos territoires.

Les sites du réseau Natura 2000 sont de deux types et sont basés sur les inventaires nationaux de ZNIEFF et ZICO :

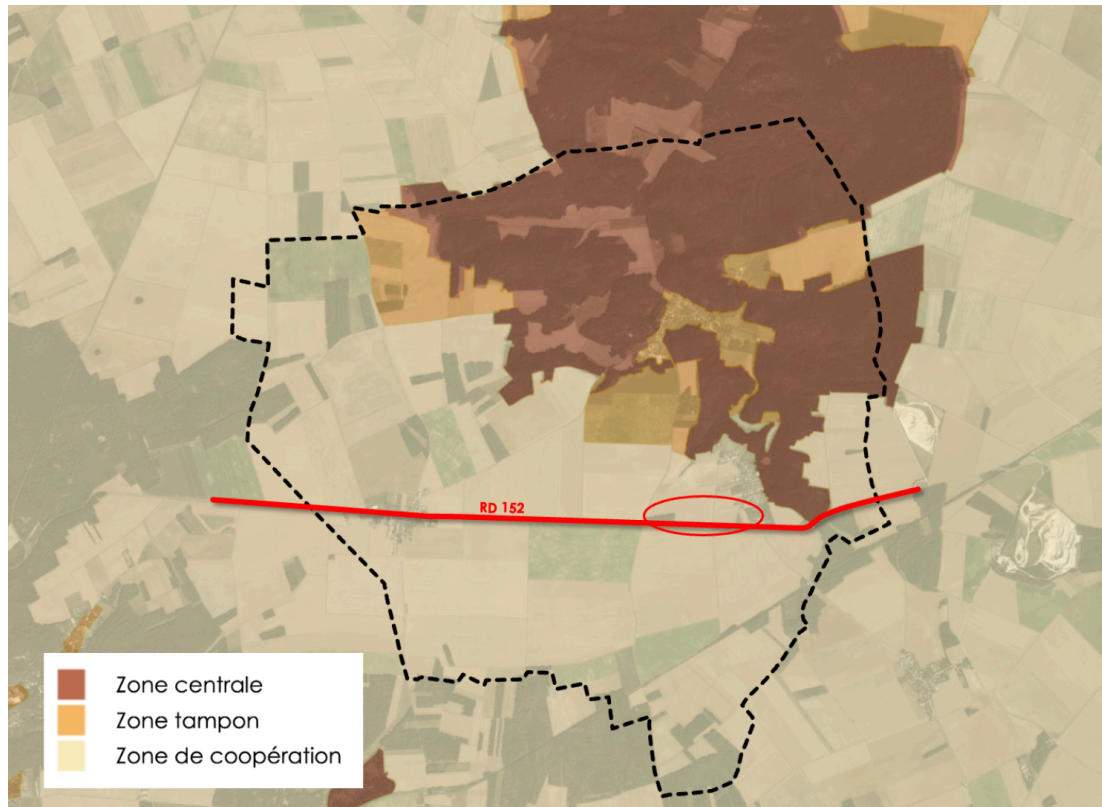
- **Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** proviennent des Sites d'Importance Communautaire en référence à la directive « Habitat ». Ils sont dénommés « Zone Spéciale de Conservation » quand ces sites passent d'un état d'inventaire (SIC) à un état réglementaire.
- **Les Zones de Protection Spéciale (ZPS)** se réfèrent à la Directive Européenne « Oiseaux » et s'appuient sur les « Zones Importante pour la Conservation des Oiseaux ».

Les projets susceptibles d'affecter ces zonages doivent faire l'objet d'une justification, démontrant notamment que les impacts ne remettent pas en cause les objectifs de protection et conservation de ces espaces et des espèces qu'ils abritent.

3.2.1.3. Les réserves de biosphère

La commune de Boissy-aux-Cailles est concernée par la réserve de biosphère n°FR6400010 « Fontainebleau et Gâtinais »¹.

La zone « centrale » de cette réserve reprend les contours de la zone Natura 2000. Une « zone tampon » entoure cette dernière sur un grand quart Nord-Est, tandis que le reste de la commune est en « zone de coopération ».



Localisation des différentes zones de la réserve de biosphère

Le site motivant la procédure proche de la RD152 est à environ 300 mètres au plus près à l'Ouest de la zone centrale. Il se trouve en zone de coopération.

Les évolutions très limitées portées par la modification simplifiée n'entraînent aucun impact supplémentaire sur cette protection.

¹ Une réserve de biosphère est une aire protégée reconnue par l'UNESCO comme une région modèle conciliant la conservation de la biodiversité et le développement durable.

Les sites reconnus en tant que Réserve de biosphère obéissent à des critères communs définis dans un cadre statutaire de leur Réseau mondial approuvés par la Conférence générale de l'UNESCO de 1995. Ils restent placés sous la juridiction souveraine des États où ils sont situés, tout en faisant partie du Réseau mondial des réserves de biosphère.

Les réserves de biosphère sont structurées suivant trois types de zones : une (ou des) « zone(s) centrale(s) » qui doit (vent) faire l'objet d'une réglementation à long terme en matière de protection de la nature, une « zone tampon » qui vise à renforcer la protection des aires centrales, et une « zone de coopération » plus large.

3.2.1.4. Les forêts de protection

Les mêmes boisements du quart Nord-Est de la commune sont également protégés par la servitude d'utilité publique de « forêt de protection », définie aux articles R.141-12 à R.141-18 du Code forestier, vise à préserver durablement les boisements et forêts d'intérêt.

Sur la commune de Boissy-aux-Cailles, il s'agit de l'extrémité Sud du Massif de Fontainebleau, d'une superficie totale de 28 534 ha, classé en 2002.



Localisation de la forêt de protection

Le site motivant la procédure proche de la RD152 est à environ 300 mètres au plus près à l'Ouest de cette forêt de protection.

Les évolutions très limitées portées par la modification simplifiée n'entraînent aucun impact supplémentaire sur cette protection.

¹ Cette servitude d'utilité publique, instituées en application des articles L.141-1 à L.141-7 du Code forestier, vise à préserver durablement les boisements et forêts à protéger. Établi pour cause d'utilité publique, le classement comme forêts de protection peut concerner :

- Les bois et forêts situés à la périphérie des grandes agglomérations.
- Les bois et forêts situés dans les zones où leur maintien s'impose soit pour des raisons écologiques, soit pour le bien-être de la population.
- Les bois et forêts dont la conservation est reconnue nécessaire au maintien des terres sur les montagnes et sur les pentes, à la défense contre les avalanches, les érosions et les envahissements des eaux et des sables.

Les forêts de protection sont soumises à un régime spécial en ce qui concerne notamment l'aménagement et les règles d'exploitation, l'exercice du pâturage et des droits d'usage, les fouilles et extractions de matériaux ainsi que la recherche et l'exploitation de la ressource en eau par les collectivités publiques ou leurs délégataires. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

3.2.1.5. Les zones humides

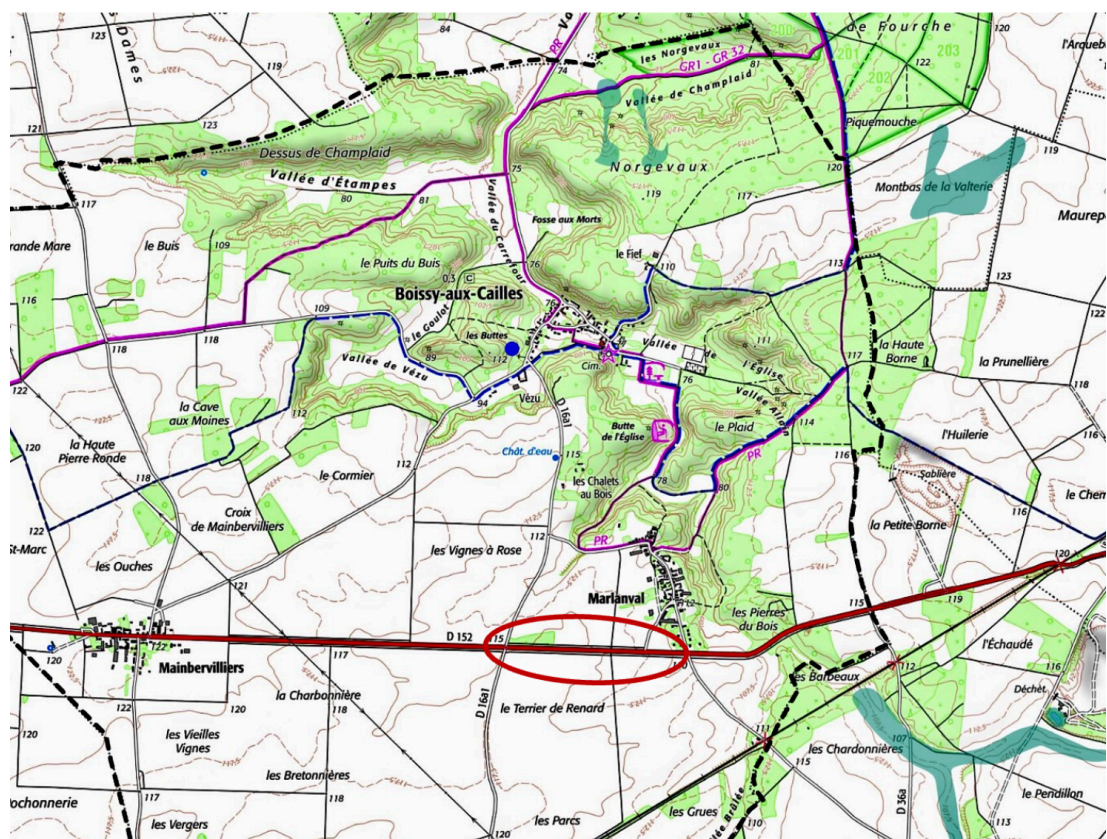
Les zones humides se définissent et se délimitent sur la base de **deux critères** :

- > L'hydromorphie des sols, nécessitant une expertise pédologique.
- > La végétation hygrophile (de zone humide), identifiée par expertise flore/habitats.

Ces critères étaient alternatifs jusqu'à l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 qui a remis en cause la délimitation des zones humides telle que l'arrêt du 24 juin 2008 modifié et la circulaire du 18 janvier 2010 la définissait (critères cumulatifs dès lors : une zone humide a une végétation hygrophile spontanée et un sol typique de zone humide ou, en l'absence de végétation spontanée, le sol est typique de zone humide).

La cartographie des enveloppes d'alerte potentiellement humides de la région Île-de-France, source DRIEE Île-de-France (source : sig.reseau-zones-humides.org) identifie sur la commune de Boissy-aux-Cailles seulement deux petits périmètres au Nord de la commune. Ils sont situés à plus de 2,3 km du site. Toutefois, un périmètre, sur la commune d'Amponville est à 1,1 km au Sud-Est du site.

Aucune relation n'est envisageable avec ces zones humides potentielles.



Localisation des enveloppes d'alerte potentiellement humides de la région Île-de-France

3.2.1.6. Sensibilité naturaliste du site

Comme indiqué précédemment, **l'objet de la présente procédure est de corriger le règlement écrit de la zone A afin de reprendre les exceptions de construction autorisées dans la bande des 75 mètres inconstructible prévu par l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme le long de la RD 152.** Ce site est alors d'ores et déjà anthropisé par sa mise en valeur agricole. On y trouve

en grande majorité des terres céréalières le long de la voie et également des hameaux de Marlanval et Mainbervilliers.

Plus précisément, dans cette bande d'une superficie totale de 5 ha, on peut identifier les occupations du sol suivantes :

- > Immédiatement sur les abords de la voie, une végétation herbacée rase et un alignement d'arbres protégé dans le PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, puis un chemin d'exploitation, pour une profondeur totale d'une dizaine de mètres, soit 0,67 ha.
- > Au-delà de cette première bande, on retrouve sur 3,2 ha, à l'Est de la bande, des terres labourables consacrées à la céréaliculture et à l'Ouest un boisement relictuel de feuillus de 1,1 ha au carrefour entre la RD 152 et la route du Château d'eau et qui est protégé par Espace Boisé Classé (EBC) par le PLU en vigueur, interdisant sa disparition.

Seul le boisement de feuillus peut présenter un intérêt relatif au sein d'un vaste espace agricole ouvert, notamment comme zone de nichage pour l'avifaune et de refuge pour de petits mammifères. Toutefois, sa petite taille, son isolement et sa localisation le long de la RD et de ses nuisances liées à la circulation automobile, en limitent fortement l'intérêt environnemental. Quoiqu'il en soit, les dispositions du PLU en vigueur assurent sa pérennité.

Rappelons que la modification simplifiée n'a pas pour objet d'étendre l'urbanisation au sens strict, mais uniquement de régulariser une erreur matérielle afin de permettre l'accueil de bâtiments agricoles autorisés par l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme dans cette bande.

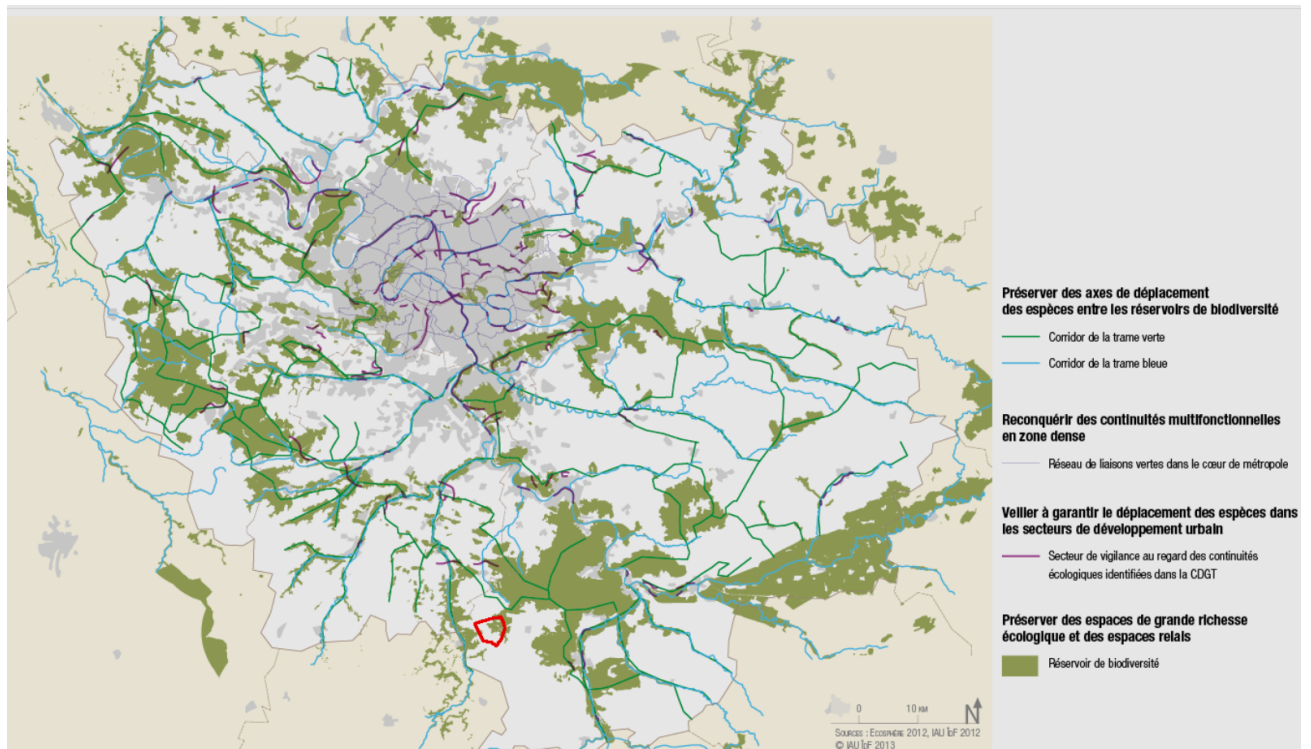
En conclusion, le site ne présente pas d'intérêt écologique significatif.



Localisation du périmètre de la zone A concerné par le recul de 75 mètres le long de la RD 152

3.2.2. La Trame Verte et Bleue

3.2.2.1. La Trame Verte et Bleue (TVB) en Ile-de-France du SDRIF



Extrait de l'Atlas du Schéma Directeur de la région Ile-de-France

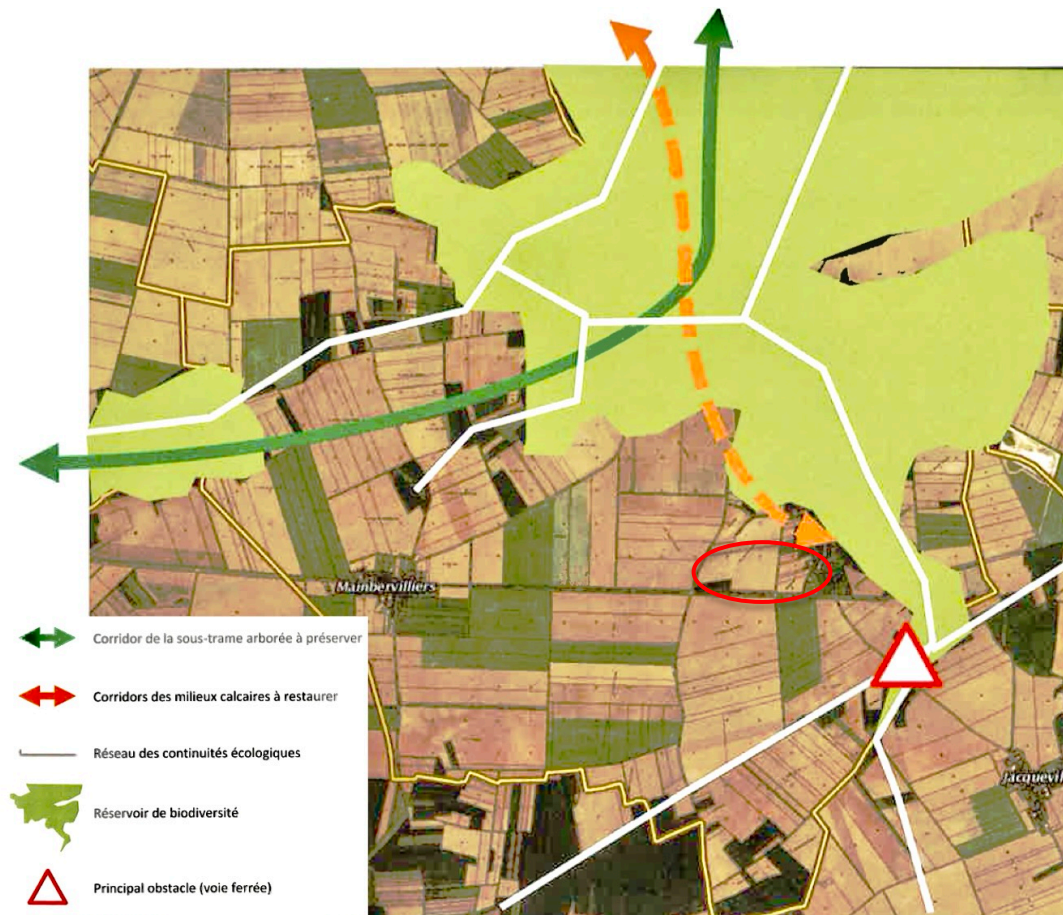
L'atlas cartographique en Ile-de-France du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) a identifié les différents réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. La commune de Boissy-aux-Cailles, à l'échelle régionale, y représente un enjeu principal de préservation des espaces de grande richesse écologique et des espaces relais, identifiant ainsi les boisements du Nord-Est comme réservoir de biodiversité. **Le site n'est pas inclus dans ce réservoir.**

3.2.2.2. La Trame Verte et Bleue du PLU en vigueur

Le PLU en vigueur propose un schéma de la Trame Verte et Bleue qui reprend dans les grandes lignes et à une échelle adaptée les principes arrêtés par le SDRIF : toute la partie Nord-Est de la commune est couverte par un réservoir de biodiversité qui se prolonge vers le Sud jusqu'à la RD 152 à l'Est de Marlanval.

Il identifie également un corridor des « milieux calcaires à restaurer » qui tangente la zone A de Marlanval, correspondant aux vallées sèches.

Le site n'est inclus ni dans ce réservoir, ni dans ce corridor.



La Trame Verte et Bleue du PLU en vigueur

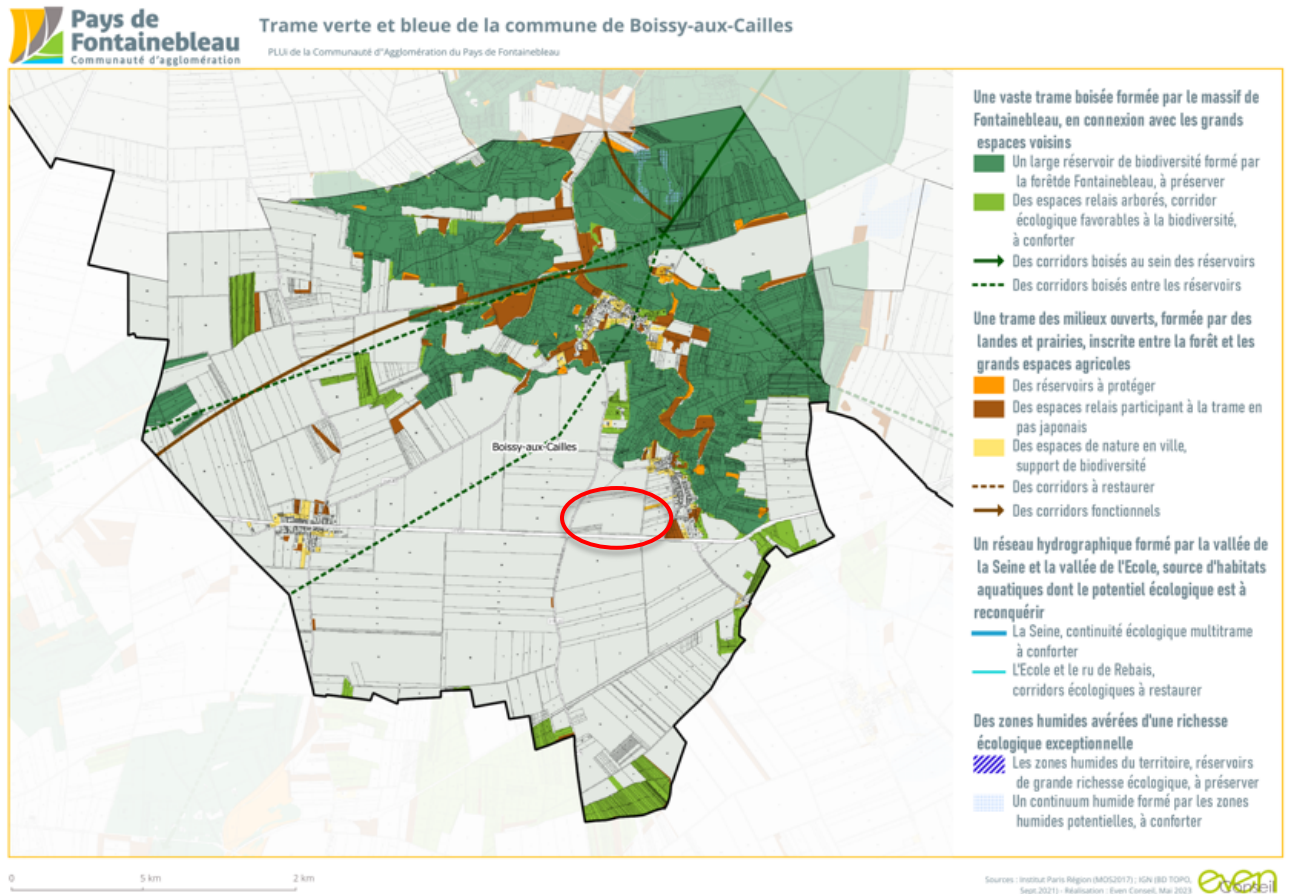
3.2.2.3. La Trame Verte et Bleue à l'échelle du PLUi arrêté

Même si le document n'est pas encore opposable, il est utile de prendre en compte les analyses les plus récentes du PLUi arrêté de la Communauté d'agglomération du Grand Fontainebleau, d'autant qu'elles apparaissent beaucoup plus fines que celle du PLU en vigueur.

A l'échelle intercommunale, une analyse de la trame verte et bleue par commune du territoire a été réalisée. Cette étude a permis d'affiner les délimitations de ces réservoirs et corridors écologiques et ainsi identifier **la Trame Verte et Bleue locale**. Ont ainsi été délimités sur le territoire :

- > **Des boisements** formés par le massif de Fontainebleau. Ils représentent un important réservoir de biodiversité à préserver.
- > **Des milieux ouverts de landes et prairies** partagés entre les forêts et les grands espaces agricoles. Également à préserver, ils sont essentiellement localisés en pas japonais à partir du bourg.
- > **Des zones humides potentielles** à conforter, au Nord du bourg.

Dans la Trame Verte et Bleue du PLU, la zone A de Marlanval se trouve au cœur du plateau agricole couvrant la majorité du territoire communal. Toutefois, un « espace relais » participant à la trame en pas japonais, couvrant des prairies, est localisé à l'Est du site de la présente procédure.



3.3. Les risques naturels et technologiques

D'après le site internet « Géorisques », les risques naturels et technologiques recensés sur la commune de Boissy-aux-Cailles sont :

- > Le risque « inondation ».
- > Le risque « sismique ».
- > Le risque « feu de forêt ».
- > Le risque « mouvements de terrain ».
- > Le risque « retrait-gonflement » de sols.
- > Le risque « radon ».
- > Le risque « pollution des sols ».

Le site de projet n'est, bien sûr, pas concerné par l'ensemble de ces risques. L'analyse ci-dessous ne s'intéressera donc qu'à ceux pouvant avoir des interactions potentielles avec les occupations du sol autorisées par la modification simplifiée du PLU.

3.3.1. Le risque « inondation »

Trois épisodes différents d'inondation et/ou coulée de boue ont été recensés sur la commune (deux en 1983 et un en 1999). L'analyse des inondations correspondantes et de leurs impacts sur le territoire participe à la connaissance du risque inondation sur le territoire de la commune.

Le territoire communal bénéficie du Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) 91DRIEE_IF20210001 concernant l'unité hydrographique Essonne Juine Ecole. Ce programme couvre actuellement l'aléa inondation pour crue à débordement lent de cours d'eau. Il a pour objectif de réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens.

Le site n'est pas concerné directement par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau puisqu'il se situe à plus de 6 km du plus proche cours d'eau : l'Essonne. Il n'est donc pas affecté par le risque.

De manière générale, les évolutions autorisées par la modification simplifiée n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens au risque.

3.3.2. Le risque « inondation » par remontée de nappe phréatique

Rappelons que les nappes phréatiques sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltré dans le sol et rejoint la nappe.

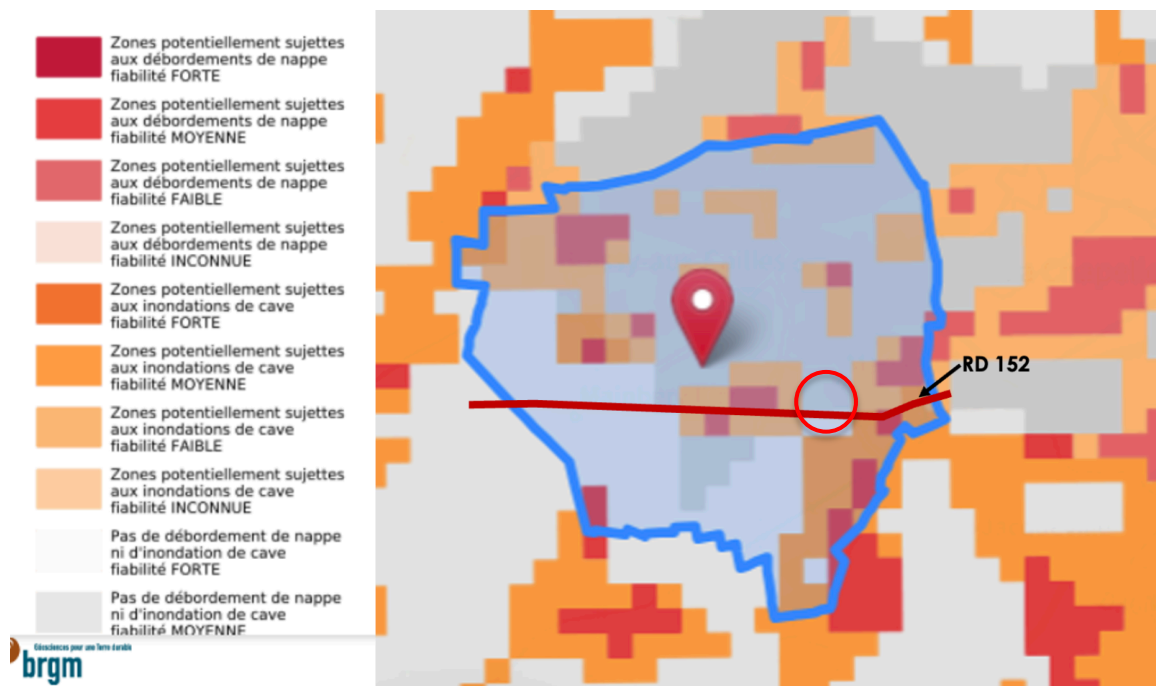
Si, dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Les dommages occasionnés par ce phénomène sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit (inondations de sous-sols, fissuration d'immeubles, désordres aux ouvrages de génie civil, pollutions, etc.).

La collectivité doit donc veiller à exposer le moins possible les constructions et aménagements à ces désordres.

D'après le site Géorisques, **la commune de Boissy-aux-Cailles est concernée par le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique** comme le montre la carte ci-après. **Le site d'étude se trouve cependant en dehors des zones potentiellement à risque.**

De manière générale, les évolutions autorisées par la modification simplifiée n'occasionneront cependant pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens au risque.



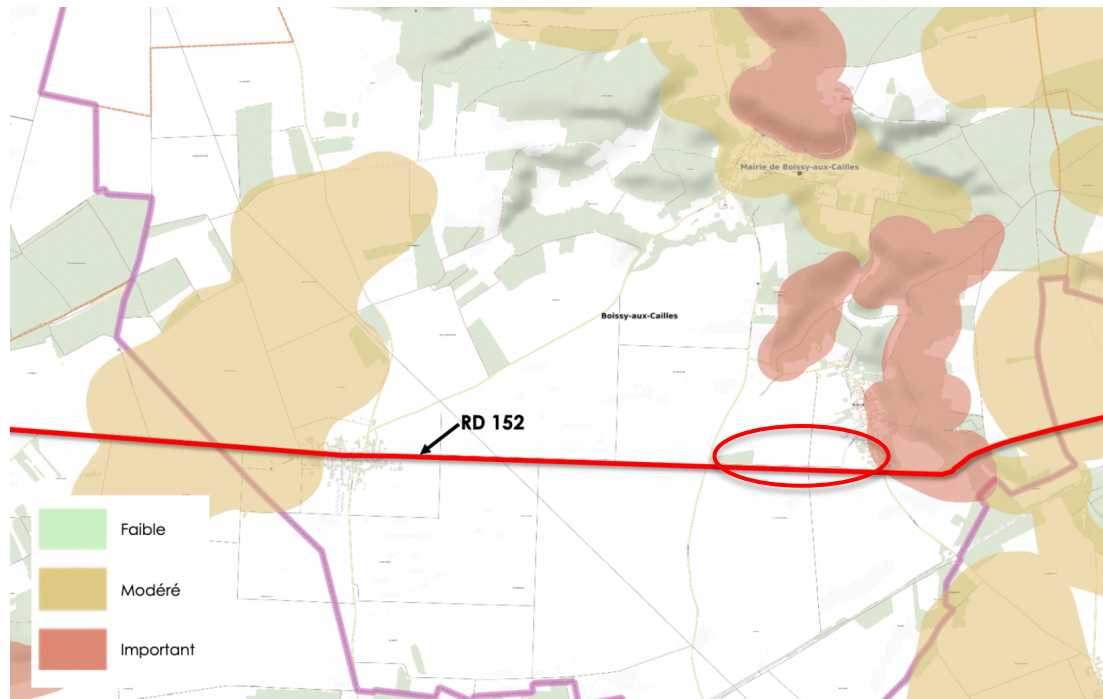
Source : BRGM via GéoRisques

3.3.3. Le risque mouvement de terrain : retrait – gonflement des argiles

Le risque de retrait et gonflement des argiles est en partie présent sur la commune de Boissy-aux-Cailles. En effet, les sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau provoquant des changements d'état du sol (dur, plastiques, perméables ou malléables...). Cela entraîne ainsi d'important changement de volume du sol et par conséquent des mouvements de terrain.

La commune de Boissy-aux-Cailles n'est pas soumise à un plan de prévention des risques retrait-gonflement des sols argileux car la quasi-intégralité du territoire communal est classée en zone d'aléa faible.

Le site est concerné en majorité par un aléa faible.



Source : BRGM via GéoRisques

3.3.4. Les risques industriels

3.3.4.1. Installations classées

Aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est identifiée sur le territoire communal.

3.3.4.2. Sites et sols pollués ou potentiellement pollués

Ces sites, qui accueillent ou ont accueillis dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes, sont identifiés par les bases de données BASIAS (anciens sites industriels) et BASOL (sites et sols pollués) du Ministère du Développement Durable.

Selon la Base de données BASOL, aucun site sensible est répertorié sur le territoire communal :

Les sources statistiques de la **base de données BASIAS** recensent **les sites industriels et activités de service (actif ou anciens) potentiellement pollués**. Deux sites sont identifiés sur la commune. On notera que ces sites ne sont plus en activité depuis de nombreuses années, mais selon cette base de données la pollution éventuelle existe toujours.

Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse	État d'occupation du site
CUVILLIER	Station-service	Lieu-dit Maimbervilliers	En arrêt
Municipalité de Boissy-aux-Cailles	Non renseigné	Lieu-dit Murs Jardin (les)	En arrêt



Identification des sites potentiellement pollués à Boissy-aux-Cailles (source : InfoTerre)

Le site potentiellement pollué le plus proche du site d'étude, identifié par BASIAS, se situe à environ 450 mètres de ce dernier. Sans précision sur sa nature, on notera qu'il se situe au cœur d'une parcelle agricole, sans que rien ne puisse l'identifier.

Les évolutions autorisées par la modification n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens aux risques industriels et technologiques.

3.3.5. Les autres risques

Les autres risques recensés sur le territoire communal n'ont aucune incidence sur le site. Il s'agit notamment :

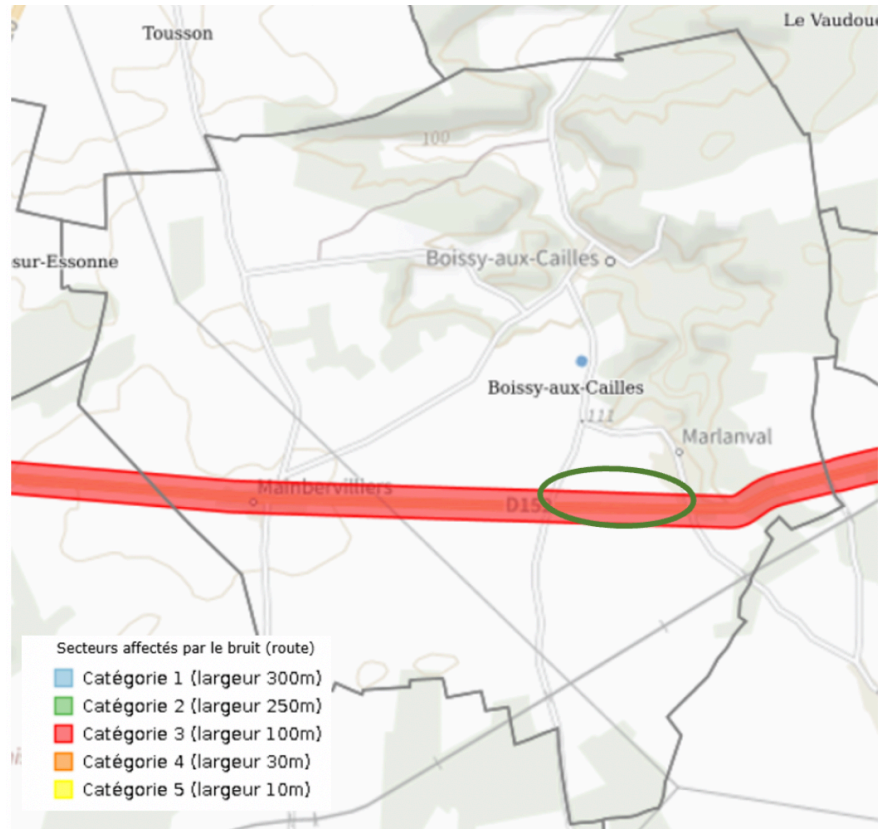
- > Du **risque radon** : la commune de Boissy-aux-Cailles est classée en catégorie 1 correspondant donc à la catégorie la plus faible.

3.3.6. Les nuisances

Aucune nuisance olfactive n'est recensée sur le site et à proximité.

Aucune nuisance lumineuse n'est portée à connaissance, en dehors de celle occasionnée par la circulation automobile sur la RD 152

Cependant, **la RD152, traversant le territoire de Boissy-aux-Cailles, est aujourd'hui classée au titre des secteurs affectés par le bruit de catégorie 3.** La largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 mètres.



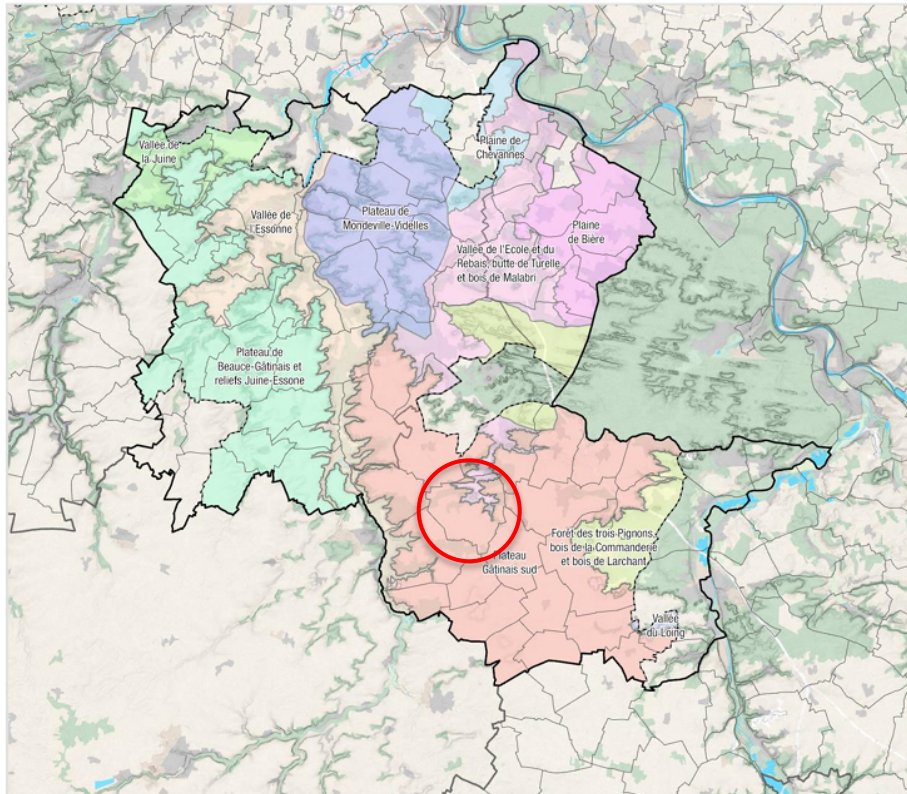
Carte du classement sonore – DDT 77

Boissy-aux-Cailles n'est pas concernée par un Plan d'Exposition au Bruit et ne possède pas de Plan de Protection du Bruit dans l'Environnement.

3.4. Le cadre paysager et patrimonial

3.4.1. Contexte paysager de la commune

Située au cœur du Parc Naturel Régional du Gâtinais français, Boissy-aux-Cailles fait partie de deux unités paysagères de territoire, dites le « Plateau Gâtinais sud » et la « Vallée de l'École et du Rebais, butte de Turelle et bois de Malabri » (*Diagnostic de territoire – Révision de la Charte du PNR du Gâtinais français – Mars 2023*).



Les unités paysagères du PNR du Gâtinais français

Plus précisément, le paysage du « **Plateau Gâtinais Sud** » se caractérise par un relief à pentes douces et des buttes s'élevant à une vingtaine de mètres de haut. Le paysage se compose essentiellement de vastes espaces agricoles dégagés avec une « profondeur de champ » de plusieurs kilomètres. En effet, la structure du sol (principalement du calcaire) permet au territoire d'avoir d'important rendements agricoles. Pour finir, depuis le plateau, l'horizon se construit autour des boisements des coteaux et du massif de Fontainebleau.

Le site d'étude est inclus dans ce grand paysage.



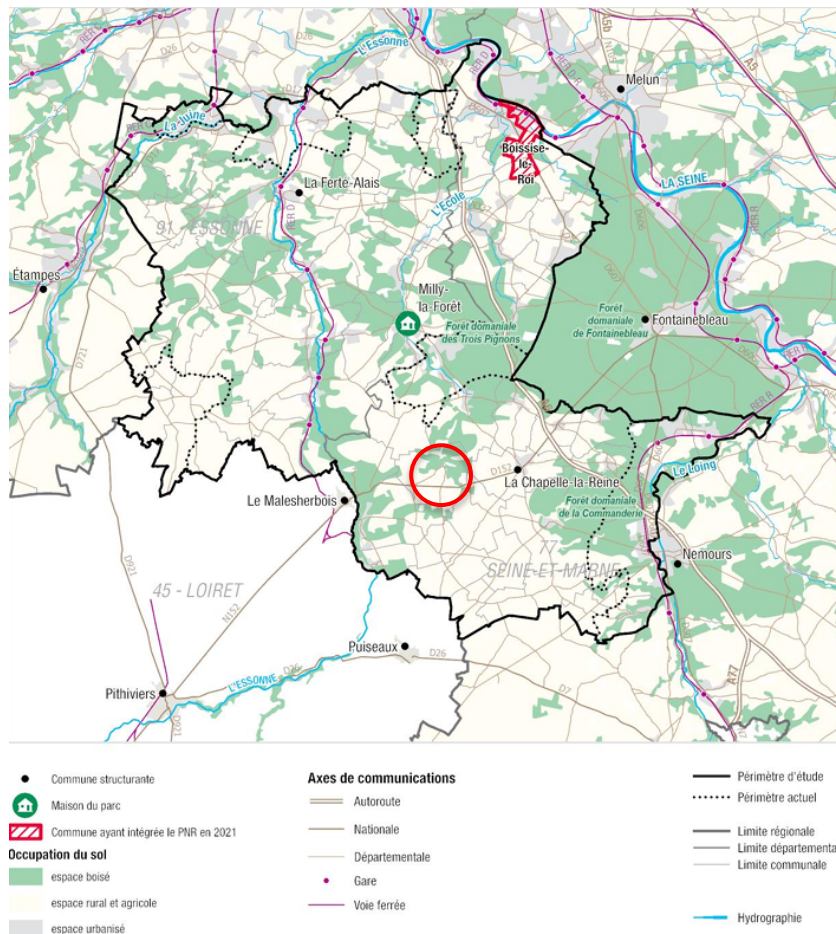
Le Plateau du Gâtinais Sud vu depuis la RD152

Le paysage de la « **Vallée de l'École et du Rebais, Butte de Turelle et Bois de Malabri** » prend, quant à lui, l'aspect d'une vallée sèche à Boissy-aux-Cailles. L'École prend sa source au niveau de la commune du Vaudoué en prolongement de la vallée sèche communale pour poursuivre sa course vers le nord, sur les communes de Noisy-sur-École et Milly-la-Forêt. Le paysage de cette vallée est peu marqué et à pentes faibles. Les vallées sèches, comme celles de Boissy-aux-Cailles, divise les coteaux et constituent autant de sous-unités visuelles largement confinées.



La Vallée de l'Ecole et du Rebais

Le paysage communal est fortement marqué par des espaces principalement ruraux et agricoles où le bâti est relativement peu perceptible. C'est notamment le cas pour le bourg de Boissy lui-même. En son sein, la RD 152, traversant le territoire communal d'Est en Ouest, joue un rôle particulier dans la découverte du paysage local du plateau agricole largement ouvert.



3.4.2. Morphologie et composantes du site et de ses abords

Au droit du site d'étude, le plateau agricole du « Gâtinais Sud » offre à la vue, de part et d'autre de la RD 152 les terrains les plus plats et les paysages les plus ouverts de la commune. La modernisation de l'activité agricole et son intensification ont conduit, comme dans de nombreuses campagnes de France, à une « simplification » des paysages pour permettre l'exploitation mécanisée, avec l'abandon des haies. La « profondeur de champ » peut être

ainsi importante notamment selon un axe Est-Ouest sur un plateau largement dégagé où seuls les faibles accidents de relief et les boisements relictuels peuvent limiter la vue.

De ce fait, le site offre des vues lointaines : le regard porte loin et permet de restituer l'unité paysagère à l'échelle du grand paysage, que ce soit vers le Sud où les premières lisières sont à plus de 1 km, ou vers le Nord arrêté par les boisements, également à plus de 1 km, couronnant les versants des vallées sèches où se love le bourg de Boissy-aux-Cailles.

Si le bâti se fait particulièrement discret à l'échelle de ce grand paysage, localement à la hauteur du site, il n'en constitue pas moins un arrière-plan immédiat qui offre une touche de diversité visuelle. Quoi qu'il soit, la végétation arborée des jardins, des parcs et des haies accompagnant cette urbanisation offre une transition « en douceur » entre la paysage agricole et l'espace bâti.

En raison de la morphologie spécifique du site et, plus largement du paysage dans lequel il s'insère, les constructions peuvent avoir un impact visuel fort, perceptible de loin, devenant des « points d'appel visuel » qui peuvent impacter fortement l'identité du site.



Vue depuis la RD 152 vers l'Ouest : vue très large uniquement cantonnées par les lisières lointaines au Nord et au Sud. Importance de la plantation d'alignement qui donne sa signature visuelle au site (Source : ©Google Street View, 2023)



Vue depuis la RD 152 vers l'Est : la vue selon l'axe de la voie se referme plus rapidement, barrée par les lisières qui ponctuent les vallées sèches qui se poursuivent au Sud de la RD (Source : ©Google Street View, 2023)



La présence proche, mais relativement discrète du hameau de Marlanval au sein de son écrin de verdure (Source : ©Google Street View, 2023)



Le site vu depuis la route du Château d'eau au Nord-Ouest : la signature visuelle de la plantation d'alignement le long de la RD 152 est très perceptible (Source : ©Google Street View, 2023)

3.4.3. Patrimoine historique et archéologique

Un site classé et un site inscrit sont relevés sur la commune de Boissy-aux-Cailles et ses voisines :

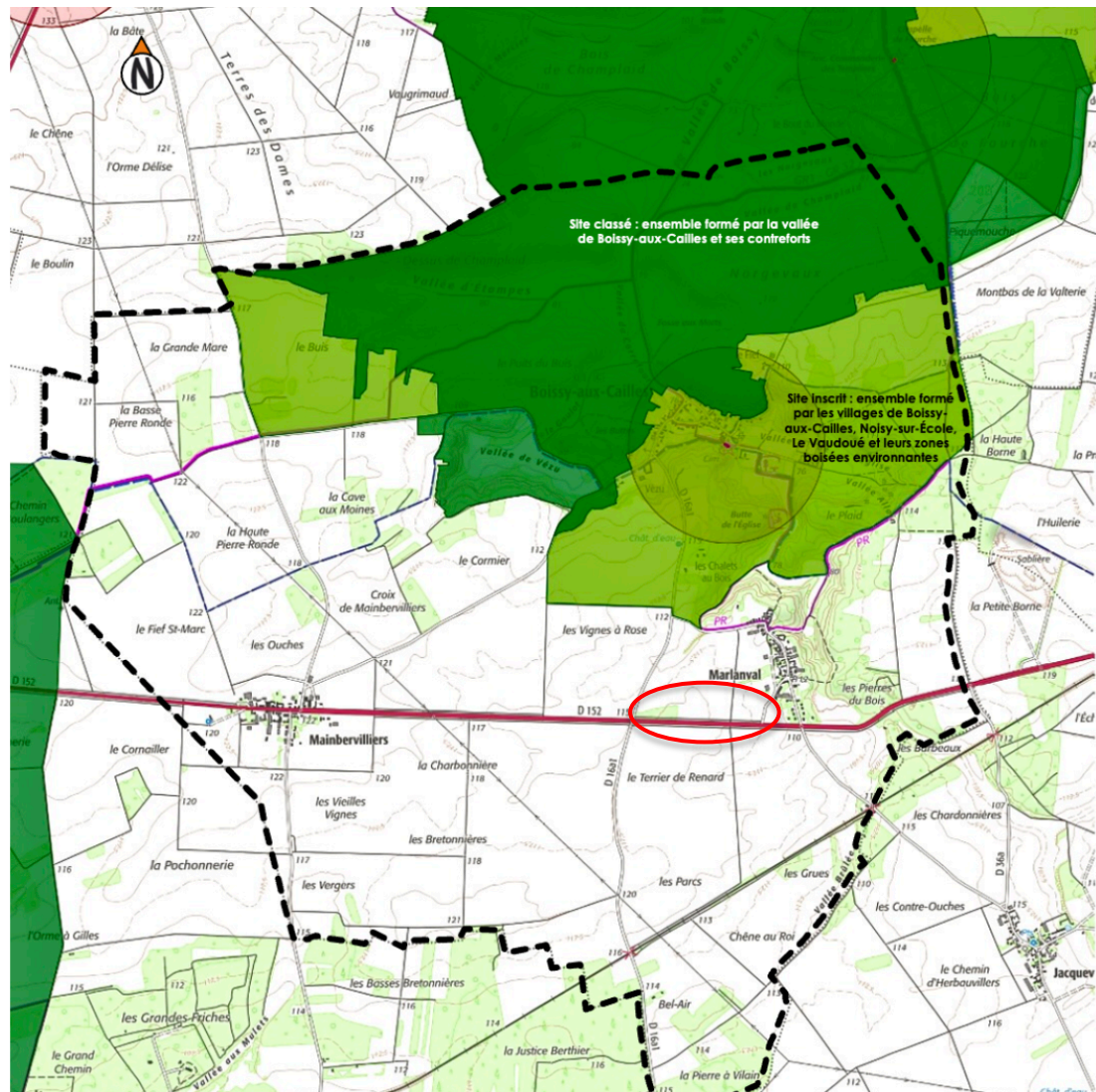
- > Site classé : ensemble formé par la vallée de Boissy-aux-Cailles et ses contreforts (Décret du 17 août 1975), à 500 mètres au Nord, au plus près, du site d'étude.
- > Site inscrit : ensemble formé par les villages de Boissy-aux-Cailles, Noisy-sur-École, Le Vaudoué et leurs zones boisées environnantes (Décret du 12 décembre 1972), à 1 km au Nord, au plus près, du site d'étude.

Un seul monument historique est répertorié sur la commune : l'église Saint-Martin, situé au cœur du bourg, à environ 1,3 km de la RD 152, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques le 18 mars 1926.

Ces sites et monuments ne sont pas en covisibilité avec le site d'étude.

Aucun site archéologique n'est déclaré sur la commune.

Aucun impact n'est donc à attendre de la modification simplifiée dans ce domaine.



Localisation des sites classé et inscrit et du monument historique

3.5. Réseaux

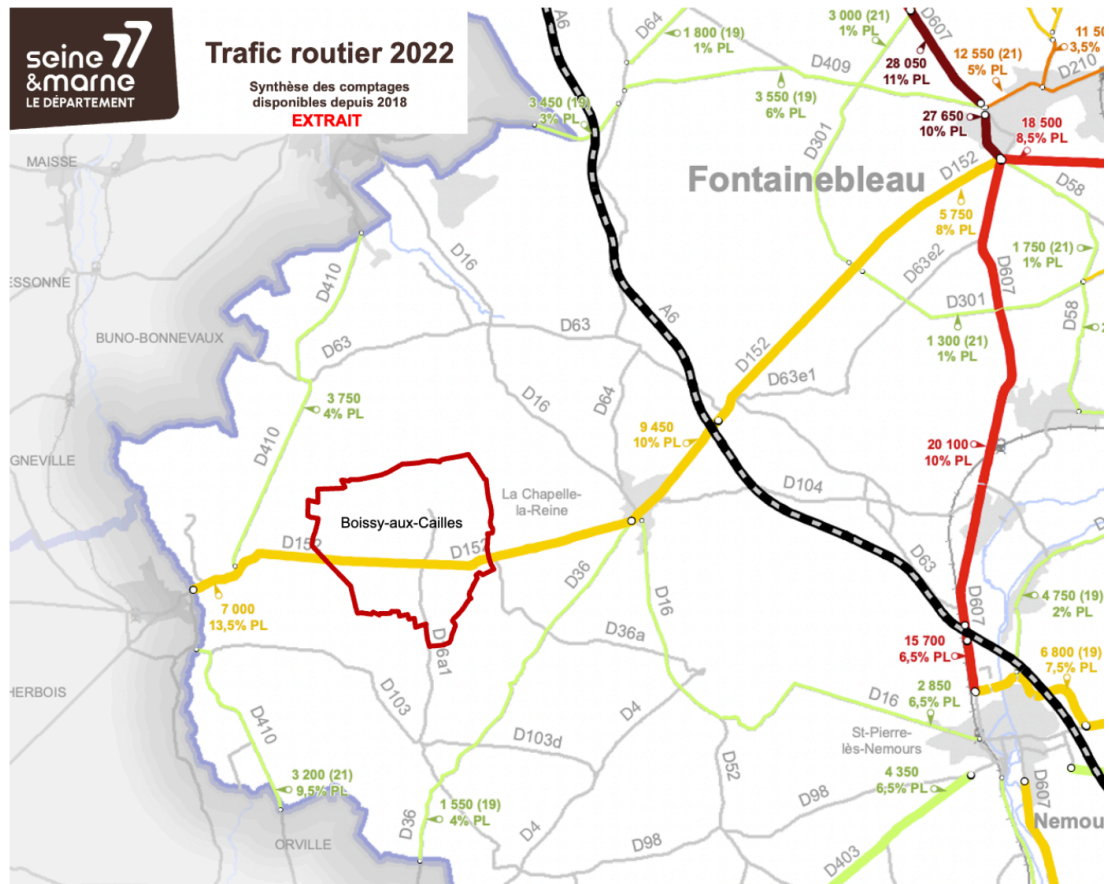
3.5.1. Le réseau viaire

La RD 152, qui traverse d'Est en Ouest le territoire et relie les communes du Malesherbois et Fontainebleau est l'axe majeur de la commune sur lequel se greffe un réseau viaire communal assez peu dense.

Cette voie, dotée d'une chaussée de 7 mètres et d'accotements enherbés, supporte un trafic routier de l'ordre de 7 000 véhicules/jours, dont 13,5% de poids-lourds. C'est l'importance de ce trafic qui lui a valu d'être classée voie à grande circulation.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée aucun nouvel accès ou axe de circulation ne seront créés.

Il n'y aura aucune incidence sur le trafic car cette procédure à uniquement pour objet de régulariser le règlement du PLU.



3.5.2. Les réseaux divers

3.5.2.1. Assainissement

Le réseau d'assainissement sur la commune de Boissy-aux-Cailles est non collectif. La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a délégué ou transféré la compétence de suivi des installations d'assainissement non collectif au PNR du Gâtinais français.

3.5.2.2. Eau potable

Un puit équipée d'un château d'eau de 125 mètres cubes alimente le territoire communal, le bourg et les hameaux, en eau potable. Le hameau de Mainbervilliers est lui relié au château d'eau grâce à une canalisation. Ces installations offrent aujourd'hui un rendement de 68% sur le territoire.

L'alimentation en eau potable est assurée depuis 2018 par la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau qui en possède la compétence. Elle en délègue la gestion à l'entreprise Veolia.

Le site d'étude n'est pas localisé au sein d'un périmètre de protection associé à un captage d'eau potable. Le captage « Boissy-aux-Cailles 1 », qui bénéficie de périmètres de protection (immédiat et rapproché) institués par arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2024, se situe à plus de

800 mètres au Nord. Quant à la limite de son périmètre de protection rapproché, elle est à 380 mètres.

3.5.2.3. Eaux pluviales

La commune a élaboré en 2017 un Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales. Il a pour objectif d'assurer la maîtrise des ruissellements et la prévention de la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie sur le territoire communal.

L'écoulement des eaux pluviales est essentiellement assuré par des puisards le long des axes de desserte routière et piétonne.

Le site présente de part et d'autre de la RD 152 un fossé de collecte des eaux pluviales.



4 LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

4.1. L'organisation du zonage

L'examen du Plan de Zonage du PLU en vigueur montre que **les terrains concernés par la modification simplifiée sont classés en zone agricole « A »**.

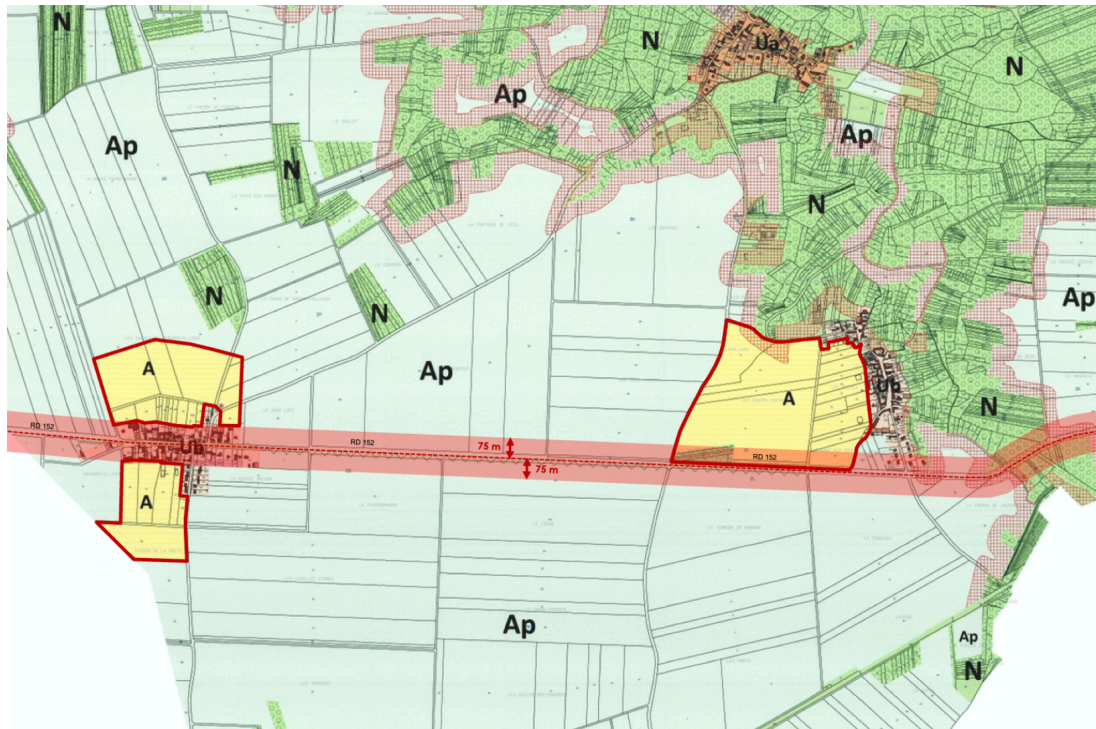
Concernant la zone A, le règlement écrit du dossier de PLU indique que :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »

Elle est divisée en **deux zonages spécifiques** :

- > **La zone A proprement dite** : destiné à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.
- > **Le secteur Ap** : espaces agricoles inconstructibles pur des raisons paysagères, de continuité écologique ou de protection du puits de captage d'eau potable ».

On soulignera la particularité de ce découpage de la zone A qui témoigne d'une démarche volontaire de protection du paysage agricole de Boissy-aux-Cailles, commune du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. Ainsi, la plus grande partie du terroir agricole communal bénéficie de ce zonage protecteur et seuls deux enclaves de zone A proprement dite, mitoyennes des hameaux de Marlanval et de Mainbervilliers peuvent accueillir de nouvelles constructions agricoles.



Extrait du plan de zonage en vigueur avec report de la bande d 75 mètres de part et d'autre de la RD 152

On rappellera que, comme le montre l'extrait de plan de zonage ci-dessus, des deux zones A aptes à accueillir des bâtiments agricoles, seule celle mitoyenne du hameau de Marlanval est affectée par la bande de recul imposée par la loi Barnier de part et d'autre de la RD 152.

4.2. Les dispositions du règlement de la zone A

On rappellera ici les principales dispositions réglementaires de la zone agricole A couvrant les terrains concernés par la modification simplifiée.

Conformément à la vocation de la zone, les possibilités d'occupation du sol y sont très encadrées. **L'article A 1 « occupations et utilisations du sol interdites » dispose que :**

« Dans la zone A, sont interdites, les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou non mentionnées à l'article A2.

Dans la zone Ap, sont interdites, les constructions et installations non mentionnées à l'article A2. »

Ce libellé confirme donc que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont bien autorisées dans la zone A proprement dite, ce qui n'est pas le cas dans le secteur Ap qui renvoie à l'article A2 pour définir les occupations du sol qui y sont autorisées sous conditions particulières.

Ces occupations du sol, également autorisées en zone A proprement dite, sont principalement :

- > L'amélioration de la conformité de l'implantation ou du gabarit d'une construction existante non conforme aux prescriptions du règlement de la zone ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
- > Les affouillements et exhaussements du sol.
- > Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs, à des services.
- > Les annexes et l'extension des constructions d'habitation existantes.
- > Les constructions légères sans fondations destinées à l'exploitation agricole s à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- > Les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Toutefois, c'est la lecture de l'article A6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » du PLU en vigueur, imposant des conditions particulières d'implantations qui fait apparaître une difficulté imputable à une mauvaise retranscription des dispositions de l'article L. 111-7 du Code de l'urbanisme.

Cet article A6 spécifie que :

« 1. Les constructions doivent être implantées soit :

- *En alignement de la construction existante voisine la plus proche,*
- *Avec un recul minimum de 10 mètres.*

2. Les constructions implantées sur la RD 152 doivent présenter un retrait réglementaire de 75 mètres ».

Ce dernier point répond aux dispositions de l'article L. 111-6 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres

de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express, des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulations ».

En tout état de cause, tel que rédigé, le règlement en vigueur de la zone agricole ne permet aucune construction à moins de 75 mètres de l'axe de la RD152, y compris pas les constructions agricoles.

Or, l'article L. 111-7 du Code de l'urbanisme stipule que :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1. Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
2. Aux services publics exigeant la proximité immédiate es infrastructures routières.
3. Aux bâtiments d'exploitation agricole.
4. Aux réseaux d'intérêt public.
5. Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Conformément au Code de l'urbanisme, **les constructions agricoles sont donc autorisées dans la bande des 75 mètres**, ce que ne reconnaît pas le règlement de la zone A dans sa rédaction actuelle.

Cette mauvaise retranscription de l'article L. 111-7 du Code de l'urbanisme entraîne **des effets négatifs non voulus par la collectivité** lors de l'élaboration de son PLU :

- > En premier lieu de restreindre encore plus fortement que souhaité les périmètres autorisant l'implantation de constructions agricoles, alors qu'un effort important de régulation avait déjà été entrepris.
- > Afin de respecter au mieux l'intégrité des unités culturelles, il apparaît préférable d'implanter les éventuelles constructions nouvelles à leur périphérie. Imposer ce recul de 75 mètres revient à rendre inexploitable une superficie sensiblement plus importante que si ce recul était réduit.

Ainsi cette mauvaise retranscription, assimilable à une erreur matérielle a pour effet, à la fois, de restreindre les choix d'implantation au-delà des volontés de la collectivité, et de risquer de gaspiller du terroir agricole.

Il convient donc de revenir à la volonté initiale de la collectivité et à l'application entière des dispositions du Code de l'urbanisme.

L'objectif est donc de corriger l'erreur matérielle dans le règlement de la zone A qui n'évoque pas les exceptions faites à l'article L.111-6 par l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme, autorisant de fait les bâtiments d'exploitation agricole dans cette bande de 75 mètres.

En toute logique, pour rectifier cette erreur matérielle, l'article A6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » du règlement de la zone A doit être adapté pour intégrer les exceptions mentionnées à l'article L. 111-7 du Code de l'urbanisme qui permettra les constructions nécessaires à l'activité agricole dans la bande réglementaire de 75 mètres définie par la Loi Barnier.

4.3. Les servitudes d'utilité publique et autres contraintes réglementaires

Le territoire communal est grevé par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- > Servitude A7 relative aux forêts dites de protection.
- > Servitude AC1 relatives aux monuments historiques.
- > Servitude AC2 relative aux sites inscrits et classés.
- > Servitude AS, servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection autour des captages d'eaux destinées à l'alimentation en eau potable (captge « Boissy-aux-Cailles 1 »).
- > Servitude EL7 d'alignement des voies publiques.
- > Servitude I4 relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.
- > Servitude PM2 autour des installations classées pour la protection de l'environnement et sur des sites pollués, de stockage de déchets ou d'anciennes carrières.
- > Servitude T1 de protection du domaine public ferroviaire.

La présente procédure n'impact aucune des servitudes identifiées sur le territoire communal dans le PLU en vigueur.



5 LA MOTIVATION ET LA TENEUR DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE PORTANT SUR LA RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE

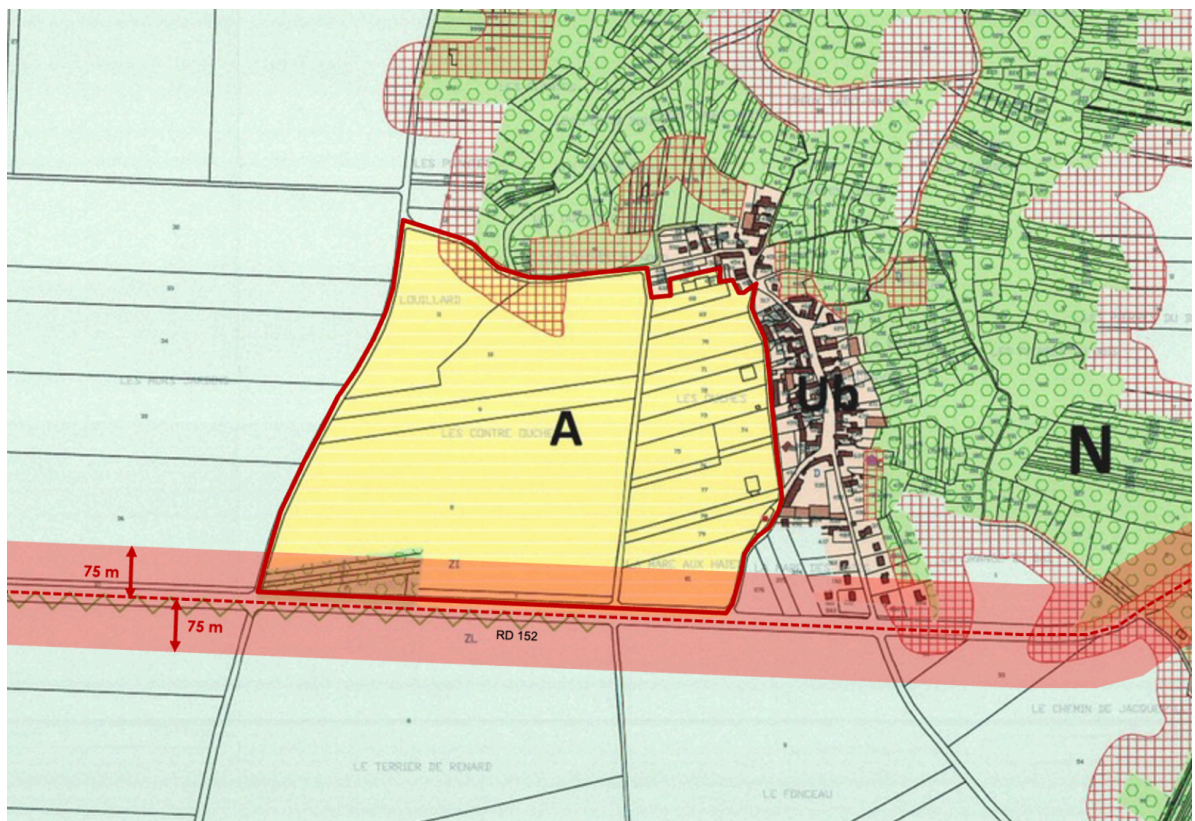
La mise en application du PLU en vigueur de Boissy-aux-Cailles, et plus particulièrement du règlement de la zone agricole A, a mis en évidence une erreur matérielle dans l'écriture de l'article A6 de ce dernier.

En effet, en application de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite « loi Barnier », recodifiée au sein du Code de l'Urbanisme aux articles L.111-6 à L.111-10, est instituée une bande d'inconstructibilité de 75 mètres en dehors des espaces urbanisés des communes de part et d'autre de l'axe de la RD 152, voie classée à grande circulation qui traverse la commune.

La traduction règlementaire de ce dispositif par le PLU en vigueur est à l'origine de la présente procédure de modification du document d'urbanisme. Il apparaît, en effet, nécessaire de corriger une erreur matérielle dans le libellé de l'article A6 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* » qui s'avère **incomplet** dans la définition des règles à respecter concernant ce recul de 75 mètres, empêchant la réalisation de projets à vocation agricole.

Rappelons que la zone A proprement dite, la seule à autoriser les constructions agricoles, est cantonnée sur deux sites uniquement, en continuité de hameaux existants (Marlanval et Mainbervilliers) alors que le secteur Ap couvre la moitié Ouest/Sud-Est de la commune.

De ces deux sites de la zone A proprement dite, seul celui de Marlanval est directement affecté par cette réglementation.



La zone agricole « A » de Marlanval, la seule affectée par l'erreur matérielle

On a vu précédemment que l'article **L.111-7 du Code de l'urbanisme** mentionne les exceptions à l'interdiction de construire dans la bande de 75 mètres, notamment pour les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. **Cependant, le règlement du PLU actuel de la commune interdit toute construction (agricole ou non) dans cette bande** sans reprendre les exceptions inscrites dans cet article. Ainsi, dans une lecture stricte du règlement en vigueur de la zone A, des bâtiments agricoles qui pourraient s'implanter dans la bande des 75 mètres au sein de la zone agricole proprement dite à proximité du hameau de Marlanval (sur un linéaire de 670 mètres et une superficie totale de 5 ha), ne le peuvent pas.

En raison de l'emprise limitée sur la commune de la zone A où peuvent s'implanter les bâtiments agricoles, cette erreur d'écriture impacte réellement l'activité agricole.

Il apparaît alors nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme et la traduction réglementaire de la loi Barnier dans l'article A6 du règlement écrit de la zone agricole A en intégrant les exceptions faites par l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme.

La motivation principale de cette procédure de modification simplifiée est donc de corriger cette erreur afin de ne pas contraindre la construction de bâtiments agricoles dans la bande de 75 mètres sur cette zone A, de part et d'autre de la RD 152, conformément à la réglementation en vigueur.



6 LES REMANIEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Ce chapitre définit les évolutions apportées au PLU en vigueur de Boissy-aux-Cailles dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Compte tenu de ce qui précède, la présente modification simplifiée ne concerne qu'une seule pièce du dossier de PLU : le règlement écrit.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

Au vu de ce qui précède, la présente procédure de modification simplifiée a un seul objet : la correction du libellé de l'article A6 « *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* » de la zone agricole A pour y autoriser les constructions agricoles dans la bande de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 152 dans la zone agricole A proprement dite.

6.1. Justification de la modification

La lecture de l'article A6 « *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* » montre que son alinéa 2. précise que les constructions implantées sur la RD 152 doivent présenter un retrait réglementaire de 75 mètres. Cet alinéa met en application des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

Aussi, on en conclut que **les constructions nouvelles destinées à l'activité agricole sont interdites le long de la Route Départementale n°152.**

Toutefois, l'article A6 ne mentionne pas les exceptions faites par l'article L. 111-7 à cette interdiction de principe. Ce dernier stipule en effet que :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1. Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
2. Aux services publics exigeant la proximité immédiate es infrastructures routières.
3. Aux bâtiments d'exploitation agricole.
4. Aux réseaux d'intérêt public.
5. Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Cette erreur a eu pour effet d'interdire tout projet de construction dédiés à l'activité agricole dans cette bande de retrait de 75 mètres le long de la RD 152, et plus particulièrement dans la zone A proprement dite où ces constructions sont autorisées.

Pour remédier à cela, il est donc nécessaire de compléter l'article A6 de la zone A en y rajoutant parmi ces exceptions, celles qui respectent les dispositions des articles A1 et A2, c'est-à-dire les constructions visées aux alinéas 1, 2 et 4, d'une part, au titre des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et à des services autorisées à l'article A2, et bien sûr celles visées à l'alinéa 3 dans le respect de l'article A1. Seul, les constructions de l'alinéa 5 ne peuvent pas être retenues car non visées aux articles A1 et A2.

6.2. Nature de la modification

En raison de ce qui précède, le règlement écrit de la zone A est repris dans son article A6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » selon le nouveau libellé suivant (texte ajouté en rouge) :

ARTICLE A6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - *En alignement de la construction existante voisine la plus proche,*
 - *Avec un recul minimum de 10 mètres.*

2. Les constructions implantées sur la RD 152 doivent présenter un retrait réglementaire de 75 mètres, **à l'exception :**
 - **Des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.**
 - **Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.**
 - **Des bâtiments d'exploitation agricole.**
 - **Des réseaux d'intérêt public.**



Partie 2

Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

1	L'impact sur le milieu naturel, les paysages, les risques de nuisances, les réseaux et l'assainissement	57
2	Conclusion.....	60

1 L'IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL, LES PAYSAGES, LES RISQUES DE NUISANCES, LES RESEAUX ET L'ASSAINISSEMENT

Le tableau ci-dessous évalue, par thématique, conformément aux attendus de l'article R.104-34 du Code de l'urbanisme, les incidences potentielles des évolutions proposées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU de Boissy-aux-Cailles et tient lieu d'auto-évaluation.

L'évaluation des incidences réalisée ci-dessous a été conduite selon une réflexion en trois temps :

- > **La procédure projetée a-t-elle une incidence sur la thématique considérée ?**
- > **Cette incidence est-elle notable sur la thématique considérée ?**
- > **La somme des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise-t-elle une incidence notable ?**

Rappelons toutefois que les évolutions apportées dans ce cadre sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet qu'une adaptation très ponctuelle et strictement encadrées par le Code de l'urbanisme, visant à corriger une erreur matérielle d'écriture dans le règlement d'urbanisme.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Biodiversité	<p>L'objet principal de la procédure vise à autoriser les constructions liées à l'activité agricole en zone A, dans la bande d'inconstructibilité de 75 mètres mise en place par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme. Cette évolution est motivée par l'obligation de régulariser une erreur matérielle dans l'écriture du règlement de la zone, ne mentionnant pas les exceptions faites à l'article L. 111-6 dans l'article L. 111-7 du Code de l'urbanisme. Cette évolution n'a donc pas pour objet d'étendre l'urbanisation, mais uniquement de régulariser une erreur matérielle.</p> <p>Le site d'étude, en lui-même, est d'ores et déjà largement anthropisé. La bande de recul sur laquelle vont s'appliquer les nouvelles dispositions réglementaires, d'une superficie totale de 5 ha, est principalement vouée, sur 3,2 ha, à des terres labourables consacrées à la céréaliculture et à un boisement relictuel de feuillus.</p> <p>Seul le boisement de feuillus peut présenter un intérêt relatif au sein d'un vaste espace agricole ouvert, notamment comme zone de nichage pour l'avifaune et de refuge pour de petits mammifères. Toutefois, sa petite taille, son isolement et sa localisation le long de la RD et de ses nuisances liées à la circulation automobile, en limitent fortement l'intérêt environnemental. Quoi qu'il en soit, les dispositions du PLU en vigueur assurent sa pérennité (classement en EBC).</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
Biodiversité	<p>Au même titre que l'ensemble de la zone A de Marlanval, dont elle fait partie, cette bande de recul ne présente donc aucune sensibilité naturaliste avérée ou potentielle et les évolutions du règlement autorisées par la présente modification simplifiée n'impactent pas de façon nouvelle le milieu environnant. Celles-ci n'ont, en effet, pas pour objet d'étendre l'urbanisation au sens strict, mais uniquement de régulariser une erreur matérielle afin de permettre l'accueil de bâtiments agricoles autorisés par l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme dans cette bande.</p> <p>Ainsi, sur ce point, la modification simplifiée du PLU de Boissy-aux-Cailles ne présente aucune incidence sur les habitats naturels, la faune et la flore.</p> <p>Aucun enjeu avéré ou potentiel faune-flore n'apparaît présent sur le site.</p> <p>Aucun habitat d'intérêt communautaire et aucune végétation caractéristique de zone humide ne sont également identifiés sur le site ou à proximité qui pourraient être impactés.</p> <p>Rappelons que le site ne dispose d'aucune continuité biologique avec les sites naturels sensibles de la commune (ZNIEFF et site Natura 2000).</p> <p>Il représente ainsi un faible enjeu en matière de biodiversité.</p> <p>L'évolution du règlement écrit qui pourrait avoir une incidence :</p> <ul style="list-style-type: none"> > La réécriture de l'article A6 ne remet en cause aucune autre disposition du règlement de la zone (volume, hauteur, emprise...) et n'entraîne donc aucune incidence nouvelle sur l'environnement. > L'augmentation de l'artificialisation entraînée par l'autorisation des constructions agricoles dans la bande de 75 mètres désignée comme inconstructible le long de la RD152 reste minime et ne pourra pas avoir d'impact significatif sur la biodiversité puisqu'elle n'est possible que sur des terrains déjà anthropisés (les terres labourables).
Consommation de l'espace	<p>Au regard de la nature des évolutions qu'elle porte, et des dispositions du Code de l'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée n'augmente pas la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers définis par le document d'urbanisme en vigueur.</p> <p>En effet, si la rectification de l'erreur matérielle de l'article A6, autorise désormais les bâtiments agricoles dans la bande de recul d'inconstructibilité de 75 mètres à partir de l'axe de la RD 152, ceux-ci ne sont pas constitutif selon le Code de l'urbanisme d'une urbanisation, puisqu'ils font partie de fait des constructions autorisées par ledit Code en zones agricoles.</p> <p>S'il y a bien une augmentation de l'artificialisation entraînée par l'autorisation de ces bâtiments au sein de cette bande d'inconstructibilité, rappelons qu'elle ne s'applique que sur des terrains déjà anthropisés, De plus, ils seront encadrés par le règlement de la zone agricole.</p>

Thème	Auto-évaluation des incidences
Trame verte et bleue	<p>Le site ne se trouve pas à proximité de réservoir de biodiversité important, ni de corridor écologique.</p> <p>La modification simplifiée n'aura donc, sur ce point, aucune incidence sur les trames vertes et bleues identifiées sur le territoire communal. Celle-ci ne génèrera aucune rupture de continuité écologique, ni consommation de réservoir local de biodiversité.</p>
Paysages	<p>A l'échelle du grand paysage, les évolutions autorisées par la présente modification simplifiée, n'auront aucune incidence notable puisqu'elles concernent une zone où des constructions agricoles sont d'ores et déjà autorisées.</p> <p>Le seul impact visuel notable se retrouvera dans la « vision rapprochée » des usagers de la RD 152 pour lesquels des bâtiments implantés plus près de la voie auront une « présence visuelle » plus forte. Il convient toutefois de relativiser cette évolution dans la mesure où l'on ne parle ici que d'une évolution de la distance de quelques dizaines de mètres.</p> <p>En conclusion, la procédure de modification simplifiée n'aura aucune incidence paysagère négative supplémentaire réellement significative.</p>
Ressource en eau	<p>Il est rappelé que la présente procédure vise à rectifier une erreur matérielle d'écriture de l'article A6 du règlement écrit de la zone agricole A. Ainsi, aucune incidence supplémentaire n'est attendue sur la ressource en eau (que ce soit en termes d'eau potable, d'assainissement ou de gestion de eaux pluviales). Cette correction n'entraînera aucun prélèvement ou rejet supplémentaire d'eau.</p> <p>Le site concerné se situe à l'extérieur des périmètres de protection (immédiat et rapproché) du captage « Boissy-aux-Cailles 1 »,</p>
Risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances	<p>L'ensemble des évolutions apportées au règlement écrit dans le cadre de la présente procédure de la modification simplifiée n'accroît pas l'exposition des habitants du territoire aux risques naturels ou technologiques.</p>
Émissions de gaz à effet de serre	<p>L'ensemble des évolutions apportées au règlement écrit dans le cadre de la présente procédure de la modification simplifiée ne générera en réalité aucune intensification de l'activité déjà autorisée, et donc, d'augmentation des émissions de gaz à effet de serre.</p>

2 CONCLUSION

L'objectif premier de la présente procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Boissy-aux-Cailles est de rectifier une erreur matérielle dans l'écriture de l'article A6 « *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* » dans le règlement de la zone agricole A, ne prenant pas en compte les exceptions émises à l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme.

Compte-tenu des évolutions très limitées apportées au PLU en vigueur de Boissy-aux-Cailles et de l'absence de contraintes environnementales fortes liées à cette modification simplifiée, il peut être estimé que la modification simplifiée du PLU de Boissy-aux-Cailles ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement.



Equipe d'étude

Étude réalisée par :

- > Philippe PARIS, Directeur d'études, expert, bureau d'études UA64
- > Audrey LAFAILLE, Chargée d'études, bureau d'études UA64