



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme  
d'Ollainville (91)  
à l'occasion de sa modification n° 1**

N°MRAe APPIF-2024-125  
du 23/10/2024



- Développer une offre de 126 logements collectifs mixte incluant des logements spécifiques pour personnes âgées et/ou en situation de handicap.
- Développer une offre de 40 logements sous la forme de maisons individuelles en accession.
- Les espaces de stationnement seront perméables (des pavés drainants ou gravillons) et paysagés et positionnés pour le secteur nord en entrée de site, sous le faisceau de lignes à haute tension, et équipés d'ombrières photovoltaïques.
- ★ Préservation de la maison existante
- Les eaux pluviales devront faire l'objet d'une prise en compte particulière au vu des sols argileux, par la création de noues et de bassins de rétentions (localisation indicative)
- ~ Développement d'espaces paysagers en limite de site pour favoriser la bonne intégration du secteur dans son environnement.
- Principes d'accès et de desserte des espaces de stationnement depuis la rue de la République et la rue du Gay Pigeon
- Restructuration de la rue du Gay Pigeon.
- Développement de circulations douces et actives en cœur de site (principe de localisation)
- L'implantation des constructions et les aménagements paysagers devront permettre la préservation des vues depuis la rue de la République vers la Vallée de l'Orge et de la Remarde (localisation indicative)
- Garantir un recul de 10 mètres minimum des logements par rapport au faisceau de lignes à haute tension

**Secteurs non concernés par le périmètre opérationnel :**

- Phase 1 (livrée)
- Préservation des zones naturelles
- Maintien de l'activité agricole

Vue aérienne du secteur sud centre-bourg et schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévue dans le projet de PLU modifié (Source : note de présentation)

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) d'Ollainville (91), porté par la commune dans le cadre de sa modification n° 1, ainsi que son évaluation environnementale.

La modification du PLU vise principalement à permettre la réalisation d'une offre diversifiée de 166 logements (dont 126 collectifs), faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), dans un secteur actuellement agricole situé dans l'enveloppe urbanisée de la commune, à proximité du centre-bourg et à environ 700 mètres de la gare d'Égly, .

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet de modification du PLU, concernent :

- la consommation d'espaces agricoles et l'artificialisation des sols ;
- les milieux naturels, la biodiversité et le paysage ;
- la santé humaine (pollutions électromagnétiques) ;
- les mobilités.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- présenter la consommation d'espaces naturels et agricoles induite par la modification du PLU au regard de la trajectoire communale nécessaire pour contribuer à atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 et évaluer l'impact potentiel de la modification du PLU en termes d'artificialisation des sols ;
- réaliser une analyse précise des enjeux écologiques dans le secteur concerné par la modification du PLU, en décrivant les habitats naturels, les espèces et les fonctions écologiques susceptibles d'y être affectées et en réalisant un inventaire des zones humides, et définir dans le PLU les dispositions nécessaires pour éviter prioritairement la destruction ou l'altération de ces enjeux, à défaut les réduire, voire les compenser, en précisant les engagements pris et les moyens mis en œuvre pour garantir leur efficacité ;
- analyser les enjeux paysagers spécifiques du secteur concerné par la modification du PLU, en rendre compte au moyen de visuels et évaluer les impacts potentiels sur le paysage de la réalisation du projet rendu possible dans ce secteur et proposer le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction en conséquence ;
- rendre plus contraignantes les mesures envisagées pour prendre en compte le risque sanitaire lié à l'exposition aux champs électromagnétiques des lignes THT, notamment en augmentant sensiblement la distance du recul des futurs bâtiments résidentiels par rapport à ces lignes, par référence aux avis de l'Anses et à l'instruction ministérielle du 15 avril 2013 ;
- mener une analyse des principales chaînes de déplacement et une évaluation du potentiel d'amélioration des modes alternatifs à la voiture individuelle, notamment pour ce qui a trait au secteur concerné par la modification du PLU, reconsidérer le nombre de voitures supplémentaires projeté dans le secteur, ainsi que le dimensionnement du parc de stationnement automobile, sauf à en justifier strictement les éléments de prévision pour l'un et le besoin pour l'autre, et définir des dispositions ambitieuses pour favoriser la réduction de l'usage de la voiture individuelle et le développement des modes alternatifs de déplacement.

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

Il est rappelé au maire d'Ollainville que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>8</b>
1.1. Présentation du contexte.....	8
1.2. Présentation du projet de modification du plan local d'urbanisme.....	8
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	10
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>10</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>12</b>
3.1. La consommation d'espaces et l'artificialisation des sols.....	12
3.2. Les milieux naturels, la biodiversité et le paysage.....	12
3.3. La santé humaine (pollutions électromagnétiques).....	14
3.4. Les mobilités.....	15
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>16</b>
ANNEXE.....	17
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	18

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale<sup>2</sup> vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune d'Ollainville (Essonne) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU) à l'occasion de sa modification n° 1 et sur son évaluation environnementale.

Le PLU d'Ollainville est soumis, à l'occasion de sa modification, à un examen au cas par cas en application des [articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme](#). Il a fait l'objet d'une décision de soumission à évaluation environnementale de la personne publique responsable à titre volontaire, sans passer par une saisine de l'Autorité environnementale pour avis conforme.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 25 juillet 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et le préfet de l'Essonne. Celui-ci a répondu à cette consultation par courrier du 16 septembre 2024.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 23 octobre 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU d'Ollainville à l'occasion de sa modification n° 1.

Sur la base des travaux préparatoires et sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

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

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

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

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

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

# Sigles utilisés

<b>ERC</b>	Séquence « éviter – réduire - compenser »
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>MOS</b>	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
<b>OAP</b>	Orientation d'aménagement et de programmation
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PCAET</b>	Plan climat air énergie territorial
<b>SCoT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région d'Île-de-France
<b>Zan</b>	Zéro artificialisation nette
<b>Znieff</b>	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique



# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Présentation du contexte

Située dans le département de l'Essonne, à environ 30 kilomètres (km) au sud-ouest de Paris, la commune d'Ollainville s'étend sur une superficie de 1 143 hectares (ha) et comptait 5 314 habitants en 2021 (Insee). Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Cœur d'Essonne Agglomération qui regroupe 21 communes et comptait 203 000 habitants en 2021 (Insee).

Situé à proximité des vallées de l'Orge et de la Rémarde, le territoire communal est occupé à 69 % par des espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) et à 31 % par des espaces artificialisés (Mos 2021).

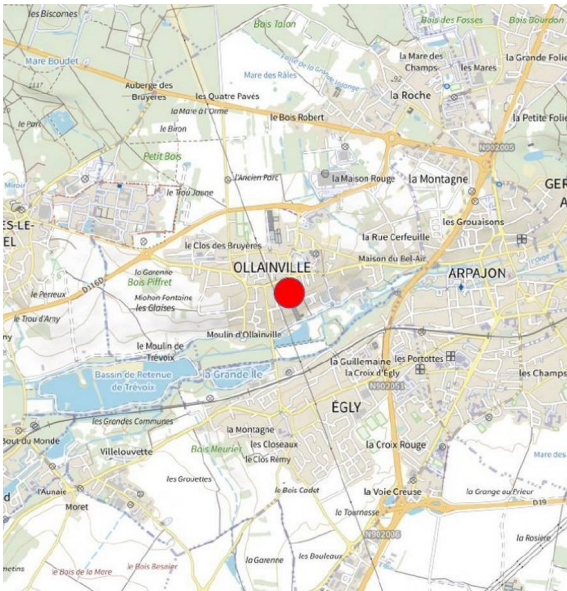


Figure 1 : situation géographique de la commune (source : Géoportail) et localisation du secteur concerné par la modification n° 1 du PLU (MRAe)



Figure 2 : Localisation du secteur concerné par la modification n° 1 du PLU (source : évaluation environnementale, p. 36)

D'après les données Insee, la commune a connu une croissance moyenne annuelle de sa population d'environ 1,5 % entre 2010 et 2021, pour une augmentation moyenne de son parc de logements d'environ 2,1 % par an durant la même période, pour atteindre en 2021 1 967 logements, dont 109 vacants (soit 5,5 % du parc).

### 1.2. Présentation du projet de modification du plan local d'urbanisme

Le PLU a été approuvé le 16 novembre 2021 et sa modification n° 1 a été prescrite par une délibération du Conseil municipal du 28 mars 2023 ; le projet de PLU modifié sur lequel porte le présent avis a été arrêté le 15 janvier 2024.



La modification du PLU vise principalement à permettre la réalisation d'un projet d'urbanisation à vocation résidentielle de part et d'autre de la rue du Gay Pigeon, proche du centre-bourg de la commune et dans son enveloppe urbanisée, sur un secteur actuellement occupé en majeure partie par des installations agricoles (serres).

La superficie de l'emprise concernée, qui n'est pas précisée dans le dossier, peut être estimée à environ 6,5 ha. Le projet résidentiel prévoit le développement d'une offre de logements répartie entre un secteur nord destiné à accueillir 126 logements collectifs incluant des hébergements spécifiques pour personnes âgées ou en situation de handicap, et un secteur sud accueillant 40 logements individuels en accession. Des espaces de stationnement sont prévus sous le faisceau de lignes électriques à très haute tension qui traversent le site du nord au sud, ainsi qu'un réaménagement de la voirie.

Le projet de modification du PLU fait évoluer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) existant sur ce secteur, en ajustant son périmètre pour tenir compte notamment de la réalisation d'une partie du projet opérationnel, à l'ouest, et pour en préciser la programmation et les principes d'aménagement.



Figure 1 : Schéma de l'OAP du secteur concerné par la modification n° 1 du PLU (en haut, OAP du PLU en vigueur, en bas, OAP du projet de PLU modifié) (source : document OAP)

Le projet de modification prévoit également de faire évoluer le plan de zonage et le règlement écrit correspondant au secteur concerné, notamment en créant pour le périmètre du projet opérationnel deux sous-secteurs du plan de zonage, AUh1 au nord (logements collectifs avec hébergements spécifiques) et AUh2 au sud (logements individuels), en reclassant trois emprises du périmètre actuel de l'OAP respectivement en zones A (agricole), N (naturelle) et UE (urbaine), et en supprimant l'identification de l'emprise du faisceau des lignes THT (reprise dans le schéma de l'OAP).

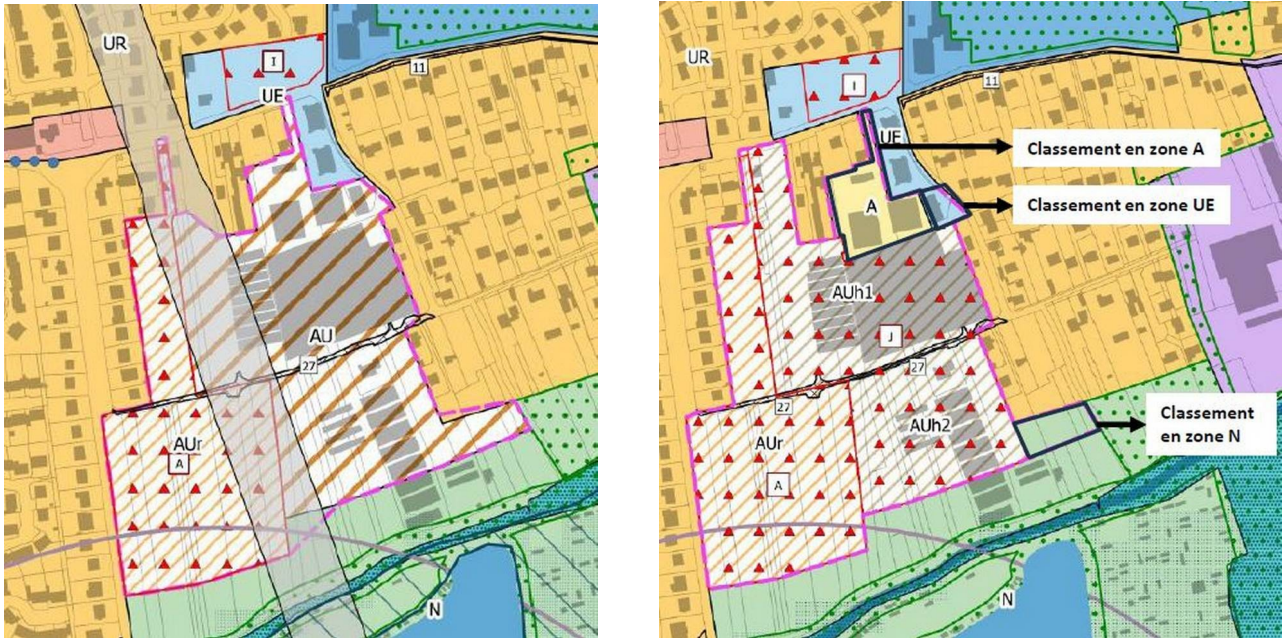


Figure 2 : Extrait du plan de zonage sur le secteur concerné par la modification n° 1 du PLU (à gauche, plan de zonage du PLU en vigueur, à droite, plan de zonage du projet de PLU modifié) (source : note de présentation, p.10 et 11)

### 1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Un bilan de la concertation organisé du 12 février au 19 avril est annexé au dossier ; ses modalités sont décrites (mise à disposition d'un dossier de concertation et registre d'observations) ainsi que les suites données aux observations recueillies.

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

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

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- les milieux naturels, la biodiversité et le paysage ;
- la santé humaine (pollutions électromagnétiques) ;
- les mobilités.

## 2. L'évaluation environnementale

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

L'analyse de l'état initial de l'environnement manque de précisions sur les enjeux prégnants du territoire, notamment en ce qui concerne le secteur concerné par la modification du PLU, s'agissant de la biodiversité, des zones humides, des sols, des paysages et des mobilités. Les enjeux environnementaux sont présentés de manière hiérarchisée, à l'échelle communale et à l'échelle du secteur de projet, sous la forme d'un tableau synthétique.

L'évaluation des impacts potentiels de la modification du PLU et la définition des mesures associées pour les éviter, réduire ou compenser (ERC) font l'objet d'une analyse en ce qui concerne d'une part l'OAP et d'autre part les évolutions du règlement. S'agissant des impacts bruts de l'OAP, ils sont qualifiés de « mitigés » (à la fois positifs et négatifs) en termes d'adaptation au changement climatique, de paysage et de biodiversité, de « négatifs » sur les ressources naturelles et de « très négatifs » en matière de risque et santé ; après mise en œuvre des mesures ERC envisagées, les impacts résiduels sont qualifiés de « positifs », excepté pour la biodiversité (toujours « mitigés »). En ce qui concerne les évolutions réglementaires, les impacts bruts et les impacts résiduels sont tous qualifiés de positifs, sauf les impacts bruts en matière de risque et santé.

Outre que l'appréciation de ces niveaux d'impact et de la portée des mesures associées n'apparaît étayée d'aucun élément probant, la cohérence même de l'analyse et des conclusions qui en sont tirées fait défaut, par exemple quand l'impact initial des évolutions du règlement est estimé globalement positif, alors qu'il est relevé parmi les incidences identifiées l'absence de limitation des places de stationnement induisant une artificialisation et une imperméabilisation accrues des sols, ainsi qu'une réduction des espaces verts génératrice d'impact potentiel sur le paysage et la biodiversité.

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

- préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement dans le secteur concerné par la modification du PLU, par des diagnostics précis, en particulier sur les enjeux liés à la biodiversité et aux zones humides, aux sols, au paysage et aux mobilités ;
- mieux justifier et rendre cohérente l'analyse des incidences potentielles du PLU et l'efficacité attendue des mesures ERC envisagées.

## **2.2. Articulation avec les documents de planification existants**

L'évaluation environnementale comporte un volet d'analyse succincte de l'articulation du projet de modification du PLU avec les plans et programmes de rang supérieur, notamment le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Cœur d'Essonne Agglomération approuvé en Conseil communautaire le 12 décembre 2019 et le projet de plan climat-air-énergie territorial de la communauté d'agglomération, arrêté le 4 décembre 2023<sup>3</sup>.

L'analyse de la compatibilité du projet de PLU modifié avec le SCoT est insuffisante, parce qu'elle se borne à pointer les convergences entre quelques évolutions prévues dans le cadre de la modification du PLU et certaines dispositions du SCoT, tout en passant sous silence notamment les objectifs de ce dernier en matière de mobilité et de limitation de la consommation d'espace. Ce dernier enjeu devrait également et plus largement être mis en perspective des évolutions attendues en lien avec l'objectif national d'absence d'artificialisation nette des sols (« Zan ») fixé par la loi climat et résilience du 22 août 2021 et le schéma directeur environnemental de la région Île-de-France (Sdrif-E) en cours d'approbation par décret en Conseil d'État. À cet égard, la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT n'est pas démontrée.

**(2) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier la compatibilité du projet de PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Cœur d'Essonne Agglomération, au regard notamment de ses dispositions en matière de consommation d'espaces et de mobilités.**

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

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient ces choix.

L'évaluation environnementale ne comporte aucun volet répondant à cette exigence. L'Autorité environnementale rappelle qu'au-delà de cet attendu réglementaire, la modification du PLU implique des choix qui pouvaient donner lieu à l'examen d'alternatives permettant d'atteindre les objectifs poursuivis et aux parties prenantes de prendre position en faveur de l'une ou l'autre de ces options. L'examen de scénarios alternatifs est une composante importante de la démarche itérative d'évaluation environnementale et de concertation avec le public, ce qui permet de mieux intégrer la diversité des trajectoires possibles pour une prise en compte optimale

<sup>3</sup> L'Autorité environnementale a émis [un avis sur ce projet le 17 avril 2024](#).



notamment des enjeux environnementaux. Dans le cas de la présente modification du PLU, un tel examen aurait également permis de mettre en perspective les évolutions prévues du secteur concerné, notamment en termes d'augmentation de population et d'offre résidentielle, avec le projet urbain de la commune dans son ensemble et le potentiel de production de logements mobilisable par ailleurs.

**(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par la présentation d'une justification des choix retenus par le projet de PLU modifié sur la base d'une comparaison entre plusieurs solutions envisageables répondant à l'objectif poursuivi, au regard de leurs impacts potentiels sur l'environnement et la santé humaine.**

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

### **3.1. La consommation d'espaces et l'artificialisation des sols**

Comme précédemment relevé, le dossier ne remet pas la consommation d'espaces naturels et agricoles rendue possible par la modification du PLU dans le contexte de la trajectoire nécessaire pour atteindre l'objectif du « Zan » à l'échéance de 2050.

L'Autorité environnementale observe que, d'après le portail national de l'artificialisation des sols, la consommation d'Enaf à l'échelle de la commune a été d'environ 31 ha entre 2011 et 2022<sup>4</sup>. Elle rappelle que la loi Climat et résilience du 22 août 2021, modifiée par la loi du 20 juillet 2023, a fixé l'objectif du « Zan » en 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'Enaf dans la décennie 2021-2031 par rapport à la décennie précédente 2011-2021.

Bien que cet objectif intermédiaire ne s'impose pas directement à l'Île-de-France et que l'objectif d'absence d'artificialisation nette ne soit pas directement applicable à l'échelle de chaque commune, l'enjeu de la modification du PLU au regard de cet objectif devrait être contextualisé au sein d'une trajectoire de sobriété foncière propre au territoire communal. Il devrait également être décrit de manière plus précise, ne serait-ce que par la mention de la superficie de l'emprise concernée (estimé entre 6 et 7 ha par l'Autorité environnementale), la nature exacte de son occupation (secteurs non exploités en friches naturelles, exploitations agricoles encore en cours ou friche, serres plus ou moins démontables, etc.) et l'état des sols en présence (qualité agro-écologique).

Enfin, l'impact potentiel de la modification du PLU nécessite d'être plus rigoureusement évalué en termes de nouvelles surfaces artificialisées et/ou imperméabilisées et inversement, le cas échéant, d'espaces pressentis de mise en valeur ou de restauration écologique (cf infra, 3.2).

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

- préciser l'état initial du secteur concerné par la modification du PLU (surface de l'emprise, nature et réversibilité de ses occupations, qualité agro-écologique des sols, etc.) ;
- présenter la consommation d'espaces naturels et agricoles induite par la modification du PLU au regard de la trajectoire communale nécessaire pour contribuer à atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 ;
- évaluer l'impact potentiel de la modification du PLU en termes d'artificialisation des sols.

### **3.2. Les milieux naturels, la biodiversité et le paysage**

#### **■ Milieux naturels et biodiversité**

Le secteur concerné par la modification du PLU se situe à proximité immédiate (moins de 50 m) des berges de la Rémarde, cours d'eau qui s'inscrit plus généralement dans la vallée de l'Orge, et de l'une des zones naturelles

<sup>4</sup> <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/107067/>

d'intérêt écologique, faunistique et floristique - Znieff<sup>5</sup> qu'elle détermine, en particulier la Znieff de type 2 « Vallée de l'Orge de Dourdan à la Seine ».



Figure 3: Queue de souris (source : Inventaire national du patrimoine naturel, photo H. Tinguy)

Cette situation explique la présence potentielle, dans le périmètre du projet, de zones humides et d'espèces notamment floristiques inféodées à ces zones, telles que la Queue de souris, espèce protégée.

Le site est susceptible d'abriter également des habitats pour l'avifaune nicheuse et pour les chiroptères.

Or, l'évaluation environnementale, qui présente des données très générales sur les milieux naturels et les zones humides à l'échelle du territoire communal, ne fait pas état de la présence potentielle d'habitats et de biodiversité dans le secteur concerné par la modification du PLU. Le projet qu'elle rend possible sur ce secteur induit un risque de destruction ou d'altération de zones humides et d'habitats naturels sans que ces incidences soient évaluées sur la base de diagnostics faune/

flore/habitats et zones humides adaptés.

Seule est prévue une disposition dans l'OAP modifiée, présentée au titre des mesures ERC, imposant au porteur de projet de « *conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone le cas échéant afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques* » en matière de zones humides.

Pour l'Autorité environnementale, un inventaire des habitats naturels, des espèces et des fonctions écologiques du secteur concerné par la modification du PLU doit être établi, afin de déterminer les enjeux de conservation et de restauration à prendre en compte. Dès lors que l'exécution du PLU est susceptible de porter atteinte à la biodiversité, il appartient à la commune d'identifier précisément ces enjeux et de prendre, dans le cadre du PLU, les mesures nécessaires pour éviter, réduire, voire compenser les incidences de l'urbanisation qu'il permet.

En ce qui concerne les zones humides, il importe que celles qui sont avérées soient dûment protégées de toute urbanisation, et que les enveloppes d'alerte dans lesquelles existe une présomption de zones humides fassent l'objet, dans le cadre du PLU, d'un inventaire pédologique et floristique adapté permettant de vérifier la présence ou non de zones humides, préalablement à leur classement en zones susceptibles d'accueillir des nouvelles constructions ou d'être artificialisées. Dans le cas où il serait démontré l'impossibilité d'éviter et de réduire suffisamment l'impact potentiel de l'ouverture à l'urbanisation dans une zone humide, il convient d'appliquer les règles de compensation prévues dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) (disposition 1.3.1) dont l'orientation fondamentale OF1 concerne la protection des zones humides.

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

- compléter l'évaluation environnementale par une analyse précise des enjeux écologiques dans le secteur concerné par la modification du PLU, en décrivant les habitats naturels, les espèces et les fonctions écologiques susceptibles d'y être affectées et en réalisant un inventaire des zones humides ;
- définir dans le PLU les dispositions nécessaires pour éviter prioritairement la destruction ou l'altération de ces enjeux, à défaut les réduire, voire les compenser, en précisant les engagements pris et les moyens mis en œuvre pour garantir leur efficacité.

#### ■ Paysage

Compte tenu notamment du contexte agricole et de la situation du secteur concerné par la modification du PLU à proximité immédiate des milieux naturels de la vallée de l'Orge, dans lesquels s'inscrivent des espaces de loisir et de séjour ainsi que des itinéraires de randonnée (GRP des vallées de l'Essonne), l'enjeu paysager associé à ce secteur est important et gagnerait à être davantage documenté dans l'analyse de l'état initial.

5 L'inventaire des Znieff a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, correspondant à des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II, correspondant à des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.



Des dispositions sont prévues dans l'OAP pour favoriser un traitement qualitatif des différents espaces projetés, telles que l'aménagement d'espaces verts et de stationnement paysagers, l'usage pour le bâti de matériaux naturels (biosourcés ou géosourcés), dans l'intention affichée de garantir les transitions visuelles entre nouvelles constructions et espaces agricoles.

Ces dispositions sont cependant formulées en termes très généraux et en l'absence d'une caractérisation plus précise des enjeux à prendre en compte, elles risquent de rester sans effet notable.

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

- analyser les enjeux paysagers spécifiques du secteur concerné par la modification du PLU et d'en rendre compte au moyen de visuels ;
- évaluer les impacts potentiels sur le paysage de la réalisation du projet rendu possible dans ce secteur et de proposer le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction en conséquence.

### 3.3. La santé humaine (pollutions électromagnétiques)



Figure 4: Vue vers le sud depuis le n° 21 de la rue du Gay-Pigeon, montrant le faisceau des trois lignes THT et les bâtiments résidentiels construits dans la phase 1 de réalisation de l'OAP, à l'ouest du périmètre de celle-ci (source : Google Street View)

Le secteur concerné par la modification du PLU, comme l'ensemble du centre-bourg de la commune, est traversé du nord au sud par trois lignes électriques de très haute tension (THT - 400 kV). Cet enjeu est identifié dans l'état initial de l'environnement mais il n'est inexplicablement pas mentionné dans la synthèse hiérarchisée des enjeux environnementaux issue de cet état initial. Il est en revanche pris en compte, dans une certaine mesure, dans l'OAP, dont le schéma de principe représente une bande correspondant au faisceau de lignes THT dans laquelle sont prévus majoritairement des espaces de stationnement ainsi qu'un recul de dix mètres par rapport à ce faisceau pour les logements susceptibles de s'y inscrire à la marge.

L'Autorité environnementale observe que la largeur de cette bande (autour de 50 ou 60 m) et son bien-fondé ne sont pas précisés dans le

dossier, et qu'en outre, il est mentionné dans la note de présentation un recul de douze mètres et non de dix comme indiqués dans l'OAP. Elle s'interroge également sur le respect de ce recul par certaines constructions de la phase 1 du projet prévu dans le cadre de l'OAP, à l'ouest (cf figure 6).

Elle note enfin que ce recul et son caractère suffisamment préventif de tout risque sanitaire lié à l'exposition aux champs électromagnétiques ne sont pas justifiés.

L'Autorité environnementale rappelle en effet que, d'après l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (Anses), les niveaux d'exposition résidentielle aux champs magnétiques basses fréquences, moyennés sur 24 h, à partir desquels les résultats d'études épidémiologiques montraient une association statistique avec la survenue de leucémie infantile étaient supérieurs à 0,2 micro-tesla ( $\mu\text{T}$ ) ou 0,4  $\mu\text{T}$  selon les études<sup>6</sup>. Ces observations ont fait l'objet d'une instruction ministérielle<sup>7</sup>.

6 Ces éléments ont été repris dans l'avis de l'Anses « Effets sanitaires liés à l'exposition aux champs électromagnétiques basses fréquences » d'avril 2019 (rapport d'expertise collective).

7 L'instruction ministérielle du 15 avril 2013 dite circulaire Batho précise que « l'office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques recommande pour sa part la formalisation de manière non contraignante d'une zone de prudence où serait dissuadée la construction d'installation accueillant de jeunes enfants dans un rayon où le champ magnétique est supérieur, en moyenne sur 24 heures, à 0,4  $\mu\text{T}$  ».

Pour l'Autorité environnementale, la vigilance qu'appelle cet avis de l'Anses et l'instruction ministérielle concernant l'implantation d'établissements accueillant un public sensible nécessite d'être élargie à toute création de logements familiaux et doit donc se traduire, dans le cas du présent projet, par des mesures plus contraignantes s'agissant de l'exposition potentielle des futurs logements. L'instruction ministérielle précitée indique à cet égard que le rayonnement électromagnétique à 30 m d'une ligne THT de 400 kV peut varier entre 3 à 5,5  $\mu$ T, ce qui questionne fortement le caractère satisfaisant de la distance de recul de dix mètres prévue dans l'OAP du projet de PLU modifié.

**(7) L'Autorité environnementale recommande de rendre plus contraignantes les mesures envisagées pour prendre en compte le risque sanitaire lié à l'exposition aux champs électromagnétiques des lignes THT, notamment en augmentant sensiblement le recul des futurs bâtiments résidentiels par rapport à ces lignes, par référence aux avis de l'Anses et à l'instruction ministérielle du 15 avril 2013.**

### 3.4. Les mobilités

L'analyse de l'état initial ne traite pas de l'enjeu des mobilités sur le territoire communal. Il est seulement indiqué que le secteur concerné par la modification du PLU est desservi par un arrêt de bus situé sur la route départementale (RD) 152 (rue de la République), au nord. L'évaluation environnementale présente par ailleurs une vue aérienne (reproduite [figure 2 ci-dessus](#)) permettant de localiser ce secteur par rapport au centre-bourg (mairie) et à la gare ferroviaire d'Égly (la distance indiquée par rapport à cette dernière est de 500 m).

La population supplémentaire attendue dans le secteur de projet est évaluée à 392 personnes. Compte tenu du taux de motorisation des ménages dans la commune et de la création d'un parking et d'une nouvelle route dans le périmètre de l'OAP, le nombre de voitures que devrait générer la modification du PLU est estimé, dans l'évaluation environnementale, à un total de 782, sans qu'il soit précisé le mode de calcul utilisé pour cette estimation, ni à quoi correspond exactement ce nombre. Celui-ci semble être associé au nombre de logements créés dans le périmètre du projet (il est décomposé en effet entre les deux secteurs nord et sud, en regard du nombre de logements à créer dans chacun de ces secteurs), mais il représente 4,7 fois le nombre de logements prévus, ce qui paraît très excessif.

Enfin le nombre de places de stationnement automobile dans ce même périmètre est de 166, soit une place par logement. Dans le règlement du projet de PLU, une place minimale par logement est imposée dans le secteur AUh2 (maisons individuelles), aucune disposition ne limitant par ailleurs le nombre de places de stationnement dans le périmètre du projet. Enfin, l'OAP affiche un principe de développement des circulations actives au sein de son périmètre, qui se traduit par quelques axes d'itinéraire dans le schéma.

Pour l'Autorité environnementale, outre l'absence d'analyse des enjeux de mobilité dans la présentation de l'état initial en lien avec le secteur concerné, et au-delà d'une estimation des émissions de gaz à effet de serre générées par les nouveaux flux motorisés, le dossier ne traite pas la question des déplacements au regard de l'objectif de réduire l'usage de la voiture et de favoriser les modes actifs. Le dimensionnement très important du parc de stationnement prévu dans le secteur (qui n'est pas précisé, mais qui correspond à une surface de principe, d'après le schéma de l'OAP, pouvant être estimée à plus de 8 000 m<sup>2</sup>) n'est pas justifié, au même titre que le nombre de véhicules supplémentaires attendu. Aucune disposition n'est prévue pour favoriser le report modal et optimiser de ce point de vue la relative proximité du secteur par rapport au centre-bourg et à la gare d'Égly.

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

- compléter l'état initial par une analyse des principales chaînes de déplacement (origine/destination tenant compte de l'ensemble des motifs de déplacement au-delà des seuls trajets domicile-travail) et une évaluation du potentiel d'amélioration des modes alternatifs à la voiture individuelle, notamment pour ce qui a trait au secteur concerné par la modification du PLU ;
- expliquer le mode d'estimation du nombre de voitures supplémentaires projeté dans le secteur et ce à

quoi il correspond, et en reconsidérer l'importance, ainsi que celle du parc de stationnement automobile prévu dans le périmètre de l'OAP ;

- définir des objectifs et des dispositions ambitieuses pour favoriser la réduction de l'usage de la voiture individuelle et le développement des modes alternatifs de déplacement.

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

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme d'Ollainville envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé au maire d'Ollainville que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

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

**Délibéré en séance le 23/10/2024**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE,  
Noël JOUTEUR, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*,**

# ANNEXE

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

- (1) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement dans le secteur concerné par la modification du PLU, par des diagnostics précis, en particulier sur les enjeux liés à la biodiversité et aux zones humides, aux sols, au paysage et aux mobilités ; - mieux justifier et rendre cohérente l'analyse des incidences potentielles du PLU et l'efficacité attendue des mesures ERC envisagées.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de mieux justifier la compatibilité du projet de PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Cœur d'Essonne Agglomération, au regard notamment de ses dispositions en matière de consommation d'espaces et de mobilités.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par la présentation d'une justification des choix retenus par le projet de PLU modifié sur la base d'une comparaison entre plusieurs solutions envisageables répondant à l'objectif poursuivi, au regard de leurs impacts potentiels sur l'environnement et la santé humaine.....12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser l'état initial du secteur concerné par la modification du PLU (surface de l'emprise, nature et réversibilité de ses occupations, qualité agro-écologique des sols, etc.) ; - présenter la consommation d'espaces naturels et agricoles induite par la modification du PLU au regard de la trajectoire communale nécessaire pour contribuer à atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 ; - évaluer l'impact potentiel de la modification du PLU en termes d'artificialisation des sols.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'évaluation environnementale par une analyse précise des enjeux écologiques dans le secteur concerné par la modification du PLU, en décrivant les habitats naturels, les espèces et les fonctions écologiques susceptibles d'y être affectées et en réalisant un inventaire des zones humides ; - définir dans le PLU les dispositions nécessaires pour éviter prioritairement la destruction ou l'altération de ces enjeux, à défaut les réduire, voire les compenser, en précisant les engagements pris et les moyens mis en œuvre pour garantir leur efficacité.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande de: - analyser les enjeux paysagers spécifiques du secteur concerné par la modification du PLU et d'en rendre compte au moyen de visuels ; - évaluer les impacts potentiels sur le paysage de la réalisation du projet rendu possible dans ce secteur et de proposer le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction en conséquence.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande de rendre plus contraignantes les mesures envisagées pour prendre en compte le risque sanitaire lié à l'exposition aux champs électromagnétiques des lignes THT, notamment en augmentant sensiblement le recul des futurs bâtiments résidentiels par rapport à ces lignes, par référence aux avis de l'Anses et à l'instruction ministérielle du 15 avril 2013. ....15
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'état initial par une analyse des principales chaînes de déplacement (origine/destination tenant compte de l'ensemble des motifs de déplacement au-delà des seuls trajets domicile-travail) et une évaluation du potentiel d'amélioration des modes alternatifs à la voiture individuelle, notamment pour ce qui a trait au secteur concerné par la modification du PLU ; - expliquer le mode d'estimation du nombre de voitures supplémentaires projeté dans le secteur et ce à quoi il correspond, et en reconsidérer l'importance,



ainsi que celle du parc de stationnement automobile prévu dans le périmètre de l'OAP ; - définir des objectifs et des dispositions ambitieuses pour favoriser la réduction de l'usage de la voiture individuelle et le développement des modes alternatifs de déplacement.....15