



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-  
de-France sur le projet de modification n° 1 du PLU de  
Longnes (Yvelines)**

N°MRAe 2021 – 6647  
du 16 décembre 2021

# Synthèse de l'avis

Le projet de modification n° 1 du PLU de Longnes a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n°MRAe IDF-2021-6087 du 3 février 2021.

Dans sa décision, la MRAe a indiqué que les adaptations réglementaires prévues, en particulier les règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur maximale des constructions, limitent la constructibilité dans l'enveloppe urbaine de la commune et compromettent la réalisation de l'objectif du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de mobiliser 111 logements dans l'enveloppe urbaine existante sans avoir recours à des extensions urbaines supplémentaires à celles prévues dans le PLU en vigueur.

Les principales évolutions apportées par le projet de modification du PLU consistent à modifier le règlement écrit afin de créer une nouvelle zone à urbaniser (1AU) et réduire les possibilités de droit à construire dans l'enveloppe urbaine (modification des règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur maximale en zone Ua, Uah, Ub, Uc), à modifier le plan de zonage par le reclassement de parcelles actuellement classées en zone urbaine en zone 1AU, par l'ajout d'éléments remarquables au titre de la loi paysage et de trois nouveaux emplacements réservés, à modifier deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et à créer trois nouvelles OAP, dont une OAP thématique dédiée à la trame verte et bleue.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent :

- la consommation d'espace
- la biodiversité et les continuités écologiques
- le patrimoine bâti et paysager.

Les principales recommandations de la MRAe sont de :

- de compléter la démarche d'évaluation environnementale par un état initial de l'environnement abordant l'ensemble des thématiques et permettant de fournir une vision globale et hiérarchisée des enjeux pris en compte dans le projet de modification ;
- clarifier la notion de densité afin de prendre en compte l'objectif affiché du PADD et mettre en cohérence sur ce point l'ensemble des pièces du PLU (notamment le rapport de présentation et les OAP).

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

# Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Avis détaillé.....	5
<b>1. Présentation de la modification n°1 du PLU de Longnes.....</b>	<b>5</b>
1.1. Présentation du territoire et du projet de modification du PLU.....	5
1.2. Modalités d'association du public en amont du document.....	7
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>7</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	7
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	9
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	9
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>11</b>
3.1. Consommation d'espace.....	11
3.2. Biodiversité et continuités écologiques.....	14
3.3. Patrimoine bâti et paysager.....	15
<b>4. Suites à donner à l'avis de la MRAe.....</b>	<b>15</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>16</b>
<b>Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>17</b>

# Préambule

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Longnes (Yvelines) pour rendre un avis sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) communal et son évaluation environnementale.

Cette saisine étant conforme au [paragraphe I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 21 septembre 2021. Conformément au [paragraphe II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#) l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du [paragraphe III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 5 octobre 2021. Sa réponse du 28 octobre 2021 est prise en compte dans le présent avis.

La MRAe s'est réunie le 16 décembre 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Longnes.

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

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

**Il est rappelé que pour tous les projets 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 projet 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 projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet 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 projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.**

# Avis détaillé

## 1. Présentation de la modification n°1 du PLU de Longnes

### 1.1. Présentation du territoire et du projet de modification du PLU

La commune de Longnes fait partie de la communauté de communes du Pays Houdanais, constituée de 36 communes des départements des Yvelines et de l'Eure-et-Loir.

Longnes est située à l'ouest du territoire yvelinois, à une douzaine de kilomètres de Mantes-la-Jolie, sous-préfecture du département. Elle accueille 1475 habitants (INSEE 2018) et s'étend sur 1380 hectares (ha).

Longnes comporte un bourg et cinq hameaux : La Fortelle, Mirbel, le Grand Heurteloup, le Petit Heurteloup et le Petit Tertre. Elle est desservie par plusieurs axes routiers : la D928, qui relie Mantes-la-Jolie à Dreux (Eure-et-Loir), par la D11 qui relie Bréval à Thoiry et par la D115, qui part de Longnes jusqu'à Houdan. Longnes est un territoire majoritairement rural puisque les espaces agricoles occupent environ 85 % de sa superficie (soit 1184 hectares sur un total de 1380 hectares).

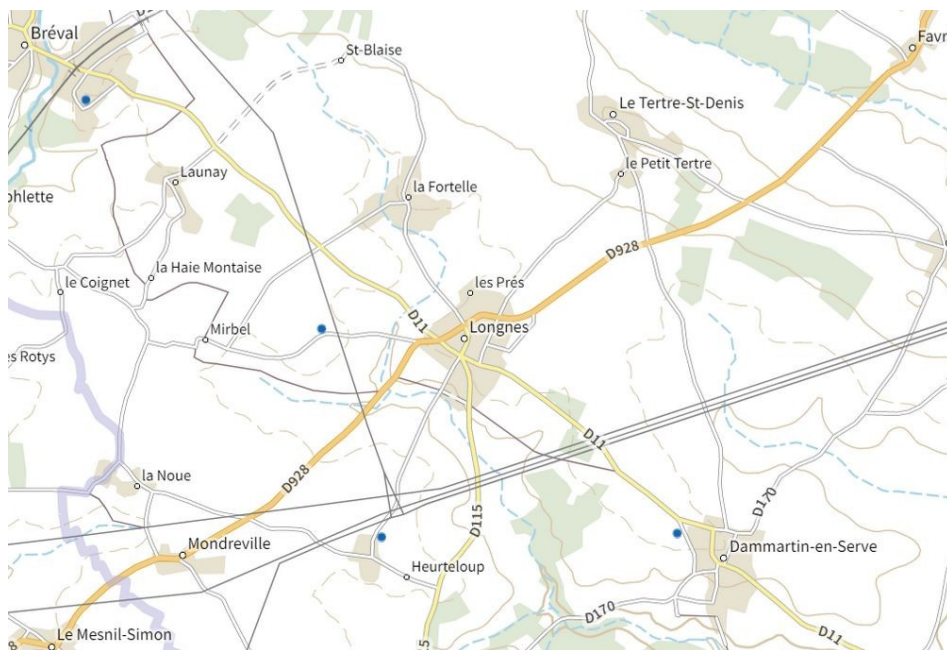


Illustration 1: Plan de situation (source: [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr))

Le PLU actuel a été approuvé le 27 septembre 2017. Le projet retenu par la commune, traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'articule autour des axes suivants :

- aménager un vrai cœur de bourg ;
- favoriser l'emploi et l'activité économique ;
- renforcer l'offre commerciale ;
- maîtriser le développement démographique de la commune ;
- limiter la consommation d'espace ;
- adapter l'offre d'équipements à la population, l'organiser ;
- participer à la limitation des transports et améliorer les déplacements ;
- préserver l'identité communale.

La modification n° 1 du PLU de la commune de Longnes, prescrite le 16 juin 2020, consiste à « mieux maîtriser le développement urbain afin d'assurer la qualité des aménagements et le respect de l'identité de la commune ». Conformément à la délibération du conseil municipal, la modification vise à « apporter des précisions et ajustements au règlement, analyser la répartition des dents creuses, [modifier] le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation »(OAP). Sont ainsi modifiés les règlements écrit et graphique, le rapport de présentation et les OAP.

Les principales évolutions apportées par le projet de modification consistent à :

- modifier le règlement écrit afin de créer une nouvelle zone à urbaniser (1AU) et réduire les possibilités de droit à construire dans l'enveloppe urbaine (modification des règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur maximale en zone Ua, Uah, Ub, Uc) ;
- modifier le plan de zonage par le reclassement de parcelles actuellement classées en zone urbaine en zone 1AU, par l'ajout d'éléments remarquables au titre de la loi paysage et de trois nouveaux emplacements réservés ;
- modifier deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ;
- créer trois nouvelles OAP, dont une OAP thématique dédiée à la trame verte et bleue.

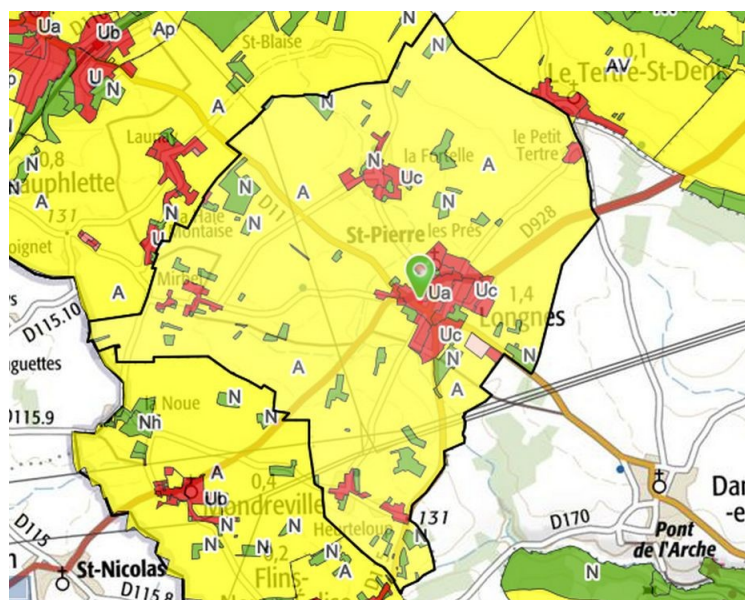


Illustration 2: Plan de zonage projeté (source:www.geoportail-urbanisme.-gouv.fr)

Le projet de modification n° 1 du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas ayant conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale par décision n°MRAe IDF-2021-6087 du 3 février 2021<sup>1</sup>. Dans sa décision, la MRAe a indiqué que les adaptations réglementaires, en particulier les règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur maximale des constructions, limitent la constructibilité dans l'enveloppe urbaine de la commune et compromettent la réalisation de l'objectif du PADD de mobiliser 111 logements dans l'enveloppe urbaine existante sans avoir recours à des extensions urbaines supplémentaires à celles prévues dans le PLU en vigueur. Elle indiquait à cet égard que les objectifs de l'évaluation environnementale concernaient notamment la prévention de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces non artificialisés.

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du document

La MRAe relève que, sans attendre sa décision après examen au cas par cas ni, à plus forte raison, le présent avis, le projet de modification du PLU de Lognes a déjà fait l'objet d'une enquête publique, qui s'est tenue du 4 janvier au 4 février 2021. À l'issue de cette enquête, le commissaire-enquêteur a émis dans son rapport en date du 29 mars 2021 un avis défavorable<sup>2</sup>.

Compte tenu des remarques formulées lors de l'enquête publique, des avis formulés par les personnes publiques associées et de la décision de la MRAe de soumettre le projet de modification du PLU à évaluation environnementale, la commune de Lognes a repris plusieurs éléments de son projet de modification, en particulier les points suivants :

- l'objectif d'une densité de 18 logements par hectare a été précisé pour chacune des OAP sectorielle ;
- la règle des 70 % minimum de logements de type maison individuelle type T5 dans chaque OAP a été supprimée ;
- l'augmentation du recul des constructions par rapport aux voies dans les zones Ub et Uc a été abandonnée ;
- l'emprise au sol des constructions en zone Ub a été maintenue à 30 % de l'unité foncière (règle correspondant au PLU en vigueur) ;
- la création d'un zonage Uj correspondant au secteur de jardin en zone urbaine a été abandonnée.

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de modification n° 1 du PLU de Lognes sont :

- la consommation d'espace ;
- la biodiversité et les continuités écologiques ;
- le patrimoine bâti et paysager.

# 2. L'évaluation environnementale

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

L'évaluation environnementale d'un PLU doit être réalisée dans le cadre d'une démarche itérative visant à interroger le contenu du projet au regard de ses incidences sur l'environnement.

1 Disponible sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/examen-au-cas-par-cas-et-autres-decisions-r98.html>

2 Voir le site de la mairie : [www.longnes.fr](http://www.longnes.fr)

Le contenu de l'évaluation environnementale du projet de PLU ne répond pas complètement aux obligations du code de l'urbanisme, car le dossier ne comporte pas de description précise de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée, ni de présentation d'un scénario « au fil de l'eau ».

L'analyse de l'état initial de l'environnement est traitée dans la partie II de l'évaluation environnementale (pages 13 à 28). Les thématiques relatives aux milieux naturels et à la biodiversité font l'objet de développements tirés de données bibliographiques ou d'inventaires de terrain de 2020. Les autres thématiques, telle que la protection des paysages, les déplacements, la ressource en eau, sont évoquées rapidement dans la partie III, dédiée à l'analyse des incidences, mais restent beaucoup trop succinctes.

L'analyse des incidences doit préciser quelles sont les incidences (positives/négatives, directes/indirectes) attendues sur l'ensemble des thématiques pertinentes de l'environnement, et notamment celles relevant des principaux enjeux environnementaux mis en évidence dans l'état initial de l'environnement. Pour conduire cette analyse, le rapport environnemental présente d'abord, « *une analyse des incidences globales de la modification de droit commun du PLU sur l'environnement* » (pages 30 à 45). Puis au sous-titre intitulé « *les secteurs de projets induits par la modification de droit commun susceptibles d'être concernés de manière notable par la mise en œuvre du plan* » (pages 46 à 52), il est identifié les dents creuses et les secteurs relevant d'une OAP visés par le projet de modification. Enfin, il est réalisé une « *analyse des incidences sur l'environnement au niveau des secteurs de projet induits par la modification* » (pages 53 à 55), au regard des thématiques environnementales les plus pertinentes, à savoir les milieux naturels et la biodiversité, les eaux souterraines et superficielles, les risques naturels et technologiques, et le patrimoine naturel et culturel. Les informations et analyses de chaque thématique environnementale sont présentées successivement, sans synthèse globale permettant une analyse complète et une vision synthétique de l'ensemble des enjeux pour le public.

Par ailleurs, la MRAe note que le dossier ne comporte pas de présentation d'un scénario « au fil de l'eau », qui ferait état des évolutions prévisibles de chaque thématique environnementale dans l'hypothèse où la modification du PLU ne serait pas mise en œuvre (les dispositions actuelles du PLU étant supposées continuer à s'appliquer, en même temps que sont prises en compte les grandes tendances qui affectent le territoire). La constitution d'un tel scénario s'avère nécessaire, car sa comparaison avec le scénario intégrant le projet de modification doit permettre d'identifier les impacts qu'il est raisonnable d'imputer à ce dernier et de justifier son choix au regard de ces impacts.

Le dossier comporte un tableau d'indicateurs de suivi de différentes composantes environnementales, présenté pages 57 à 59 de l'évaluation environnementale. Cependant, le dispositif de suivi proposé repose sur des indicateurs dont aucun n'est doté de valeur initiale permettant de les comparer dans le temps. L'absence de valeur cible ne permet pas non plus de vérifier l'atteinte des objectifs poursuivis, ni de déclencher d'éventuelles mesures correctrices.

Le résumé non technique, qui se limite à moins de deux pages, gagnerait à présenter brièvement les principales évolutions prévues du PLU, à rendre compte plus largement, en restant synthétique, des différentes étapes et conclusions de la démarche d'évaluation environnementale du projet de modification et à être enrichi de cartes et photographies permettant de localiser les éventuels impacts sur l'environnement. La MRAe rappelle qu'il s'agit d'un document important pour l'appropriation du dossier et de l'évaluation environnementale par le public.

#### **(1) La MRAe recommande :**

- **de compléter la démarche d'évaluation environnementale par un état initial de l'environnement abordant l'ensemble des thématiques et permettant de fournir une vision globale et hiérarchisée des enjeux pris en compte dans le projet de modification ;**
- **de prévoir des indicateurs de suivi environnementaux permettant de s'assurer que la mise en œuvre du**



projet de PLU modifié atteint bien les objectifs fixés ;

- de reprendre le résumé non technique en le complétant par une présentation synthétique de l'ensemble des étapes et des conclusions de l'évaluation environnementale et en le rendant plus pédagogique par quelques illustrations et cartographies.

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation de la modification n° 1 du PLU avec les autres planifications et programmes revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine de compétence. Cette étude doit donc identifier, au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU sur lequel porte la procédure, puis présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal qu'il recouvre.

L'étude de l'articulation du projet de modification n° 1 du PLU de Longnes avec les documents de rang supérieur est présentée pages 9 à 11 de l'évaluation environnementale.

Le territoire communal n'étant pas couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT), le PLU de Longnes doit, en application des articles L.131-4 et 7 du code de l'urbanisme, être compatible avec :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie ;
- le plan de gestion des risques inondations (PGRI) du Bassin Seine-Normandie ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) ;
- le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) d'Île-de-France.

Seule l'analyse de l'articulation avec le schéma directeur de la région Île-de-France est réalisée, par le rappel de ses grandes orientations réglementaires. L'analyse avec le schéma régional de cohérence écologique est présentée dans l'état initial pour identifier la trame verte et bleue communale. L'analyse du projet de modification du PLU avec les autres documents de rang supérieur n'est pas traitée.

**(2) La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale par l'analyse de la cohérence du projet de modification du PLU avec les autres documents de rang supérieur.**

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Cette partie est essentielle pour comprendre la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du projet de modification n° 1 du PLU. L'article R. 104-18 (4°) du code de l'urbanisme prévoit que soient exposés les « motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ».

La justification des choix de la modification n° 1 du PLU de Longnes est présentée dans la notice de présentation<sup>3</sup> au titre II intitulé « Exposé des choix retenus ». Il est d'abord indiqué que cette modification résulte d'une volonté d'ajuster le document d'urbanisme à la pression foncière, en raison d'une position attractive sur le territoire : « située entre les pôles d'emploi de Dreux et Mantes-la-Jolie et bénéficiant d'un accès rapide aux trans-

<sup>3</sup> Document annexe à l'évaluation environnementale

ports ferroviaires en direction de la capitale ». Or, cet argument n'est pas suffisamment détaillé par une analyse du marché foncier.

La modification du PLU est également justifiée au regard de la cohérence avec le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du Pays Houdanais.

Il est précisé que « *la modification du PLU a pour ambition de corrélérer les règles d'urbanisme avec la tendance plus modérée du PLH et ainsi ralentir la demande pour une programmation à plus longue échéance* ». Comme l'indique le dossier, le PLH intercommunal n'est actuellement pas approuvé. Ce projet de PLH prévoit ainsi, pour la commune de Longnes, un objectif global de création de 20 logements sur six ans, alors qu'un des objectifs du PADD prévoit « *un taux de croissance moyen annuel d'environ 1 % les 10 prochaines années, soit une augmentation de population d'environ 150 habitants et la mobilisation de 129 logements (dont 18 à prévoir en extension)* ». Or, la commune indique que 75 % des objectifs d'urbanisation du PADD ont été réalisés en seulement quatre ans depuis l'approbation du PLU en 2017. Elle fait état notamment, pour justifier le ralentissement souhaité de cette pression démographique, d'un état de saturation de la capacité de la station d'épuration et du système de traitement des eaux usées, qui serait à l'origine de « *déversements dans le milieu naturel pouvant aller jusqu'à 10 000 m<sup>3</sup> par an* » (p. 6 de la notice).

La MRAe relève néanmoins une contradiction entre l'objectif affiché du PADD du PLU en vigueur et le projet de modification du PLU, qui vise à s'aligner avec les objectifs plus modérés du projet de PLH.

Par ailleurs, en ce qui concerne les capacités de traitement des eaux, il est indiqué que la station a une capacité nominale de traitement de 1850 équivalents-habitants (EH), avec un réseau majoritairement de type unitaire ; en 2020 la station a reçu environ 84 % de sa capacité organique nominale<sup>4</sup>. Le diagnostic précise que les difficultés rencontrées par la station d'épuration relèvent essentiellement d'un dépassement de la capacité hydraulique, en raison d'une augmentation des eaux claires parasites. Pour pallier ce problème et préserver la qualité des eaux superficielles, une actualisation du schéma directeur d'assainissement, datant de 1997, est en cours de réalisation. La MRAe note qu'un programme d'actions est d'ores-et-déjà engagé, prévoyant la création d'un réseau d'eaux pluviales afin de remédier aux dépassements de la capacité hydraulique.

Il est également indiqué qu'une « *meilleure connaissance des potentialités bâties, des risques, des réseaux ainsi que la nécessité d'employer des documents réglementaires plus précis et directifs sont autant d'éléments motivant la commune à réaliser une procédure de modification* » (pages 5 et 6 de la notice).

En effet, l'analyse des dents creuses a été mise à jour au regard des contraintes environnementales ; il est cité « *des risques de pollution ou des aléas liés aux sols argileux, phénomènes d'ampleur sur le territoire communal* ». Le rapport d'évaluation environnementale ne permet pas d'apprécier l'identification et l'analyse des dents creuses au regard de ces enjeux : il est simplement affirmé en page 55 qu'« *aucun secteur concerné par une OAP, ni aucune dent creuse n'est concerné par la servitude relative au risque d'effondrement ou d'affaissement du sol [...] ou se trouve dans la zone d'aléa fort pour le retrait-gonflement des argiles* », et que « *l'aléa retrait-gonflement des argiles devra être pris en compte lors des études de détail préalables aux constructions* ».

La MRAe relève l'absence dans le rapport d'évaluation environnementale de présentation de solutions de substitution raisonnables examinées conformément aux dispositions de l'article R. 104-18 citées ci-dessus.

---

4 <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/>

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

### 3.1. Consommation d'espace

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2020 encadre le rythme d'artificialisation des sols, qui devra être divisé par deux d'ici 2030, et fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » en 2050. Sans attendre une future évolution du SDRIF, il convient de prendre en compte, dès à présent, cet objectif de sobriété foncière.

La MRAe note l'effort de maîtrise de la consommation d'espace pour l'habitat. L'enjeu d'une gestion économe du sol est clairement identifié dans l'un des objectifs du PADD du PLU de Longnes. S'agissant du développement résidentiel, le projet de modification du PLU s'inscrit dans une logique d'optimisation des espaces déjà urbanisés. La seule consommation d'espace prévue en extension est dédiée à l'extension de la zone d'activité (3,5 ha) et l'accueil d'une activité commerciale en entrée de bourg (1,7 ha), soit un total de 5,2 ha à 2030, ce qui reste compatible avec le maximum d'urbanisation autorisé par le SDRIF (5 % de la surface déjà urbanisée en 2012, soit 5,6 ha), mais est supérieur au 3,86 ha dont fait état le rapport d'évaluation environnementale pour démontrer cette compatibilité (p. 10).



Illustration 3: Extension de l'urbanisation projetée à 2030 (source : dossier)

Comme évoqué précédemment, la commune exprime un besoin de 129 logements à construire pour les 10 prochaines années. Le projet de modification du PLU a donné lieu à une actualisation de l'analyse de la capacité de densification (voir la carte ci-dessous), qui est détaillée dans le rapport de présentation modifié (pages 65 à 69). Plusieurs possibilités sont retenues par la commune, sans avoir recours à des extensions urbaines :

- 18 logements potentiels en réhabilitation de logements vacants ;
- 16 logements potentiels en renouvellement urbain ;
- 119 logements potentiels en dents creuses.

Au total, la construction de 153 logements est prévue sur les 10 prochaines années, ce qui permettrait de répondre au besoin de logements identifié.



Par ailleurs, le document présentant l'ensemble des OAP, introduit une notion de « densité nette » devant tendre vers 18 logements par hectare, qui correspond à une surface qui exclut les espaces publics, non directement liés à l'aménagement. Or, le PADD précise simplement que « pour les opérations faisant l'objet d'une opération de programmation et d'aménagement, la densité de logements minimum sera supérieure à celle du bâti actuel, à savoir 18 logements à l'hectare ». Le rapport de présentation n'apporte pas de compléments d'information sur la notion de densité, et se base uniquement sur l'objectif affiché du PADD. Il convient de procéder à une homogénéisation des expressions de densité exprimées dans le PLU pour une meilleure compréhension des objectifs chiffrés de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet de modification prévoit également la modification du plan de zonage, par la création d'une zone 1AU. Les dents creuses les plus importantes identifiées dans le tissu urbain existant sont classées en zone 1AU, et font l'objet d'une OAP : il s'agit des OAP n°2b et 2c, l'OAP n°3, l'OAP n°5 et l'OAP n°6.

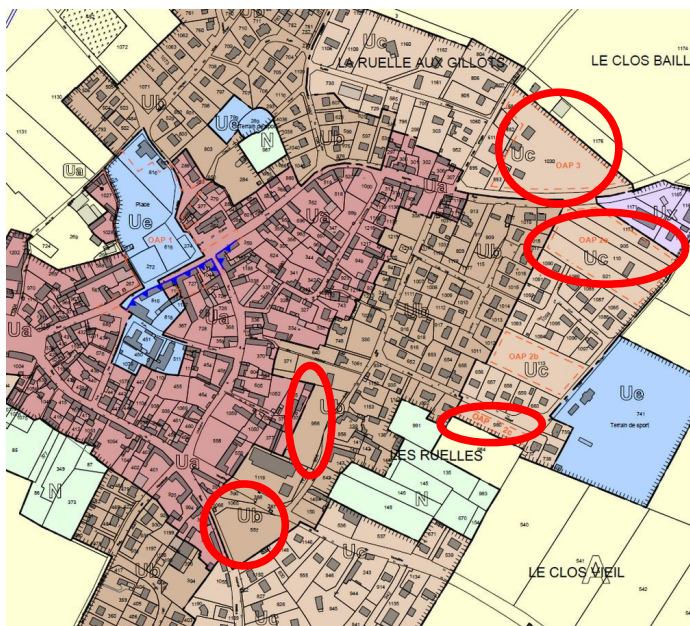


Illustration 7: Plan de zonage (PLU en vigueur)

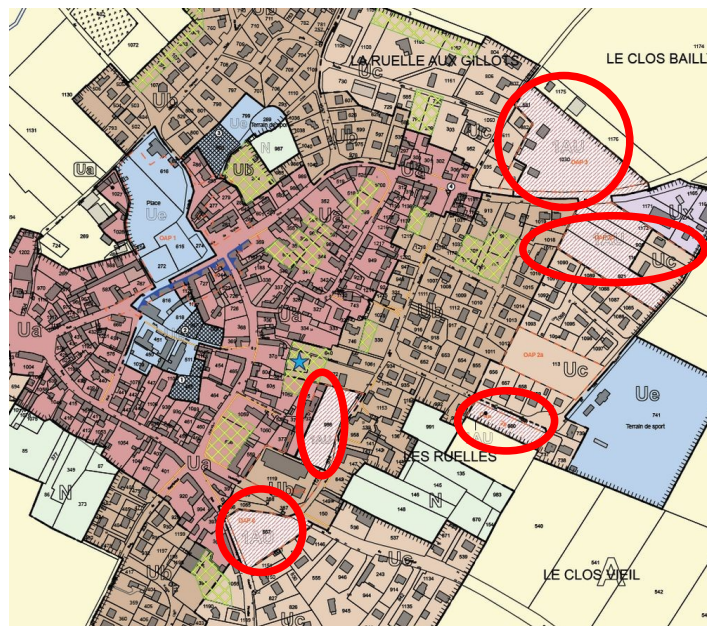


Illustration 6: Plan de zonage (PLU modifié)

Le reclassement de ces différents secteurs, actuellement classés en zone urbaine (Ub ou Uc), en zone à urbaniser (1AU) est justifié dans le rapport de présentation d'une part par la volonté d'organiser des opérations d'ensembles qualitatives et, d'autre part, par le besoin d'accompagner les projets urbains dans le temps au regard de la nécessité de renforcer les réseaux d'assainissement.

### (3) La MRAe recommande de :

- de préciser les surfaces à urbaniser en extension au regard des besoins liés aux activités économiques et du maximum d'urbanisation autorisé par le SDRIF ;
- de clarifier la notion de densité afin de prendre en compte l'objectif affiché du PADD et mettre en cohérence sur ce point l'ensemble des pièces du PLU (notamment le rapport de présentation et les OAP).

Les règles d'implantation, les hauteurs, l'emprise au sol ont été modifiées afin d'encadrer plus strictement les constructions en zone urbaine, en particulier en Uah (hameau de la Fortelle), Ub (zone d'extension urbaine) et Uc (zone d'extension urbaine peu dense). Par exemple, l'implantation en limite séparative est portée de 3 m (PLU en vigueur) à 4 m ou 6 m (PLU modifié). L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est à présent réglementée : elle est portée à 12 m dans le cadre du projet de modifica-

tion. Les hauteurs maximales de constructions sont également modifiées en Ub et Uc, passant de 11 m à 8 m hors tout. L'emprise au sol en zone Uah ne peut dépasser 30 % de la superficie du terrain (contre 40 % dans le PLU en vigueur).

Ces différentes évolutions correspondent à un maintien du modèle de maison individuelle, en limitant les possibilités d'évolution vers un bâti de petits immeubles. Or, compte tenu de la pression foncière évoquée, des formes urbaines plus compactes (habitat collectif, habitat intermédiaire) pourraient être envisagées. Il convient de rappeler que les formes urbaines ont un impact direct sur l'artificialisation des sols ; la maison individuelle étant la forme urbaine ayant l'impact le plus fort sur la consommation d'espace. La sobriété foncière implique donc également une articulation cohérente entre les notions de densité et de forme urbaine.

## 3.2. Biodiversité et continuités écologiques

La thématique biodiversité et continuités écologiques a fait l'objet de développements tirés de données bibliographiques et d'inventaires terrain de 2020, sans toutefois que soient qualifiés et localisés précisément les types d'habitats rencontrés, leurs niveaux d'enjeux, ni que soient déterminés les secteurs sensibles ou zones devant faire l'objet de mesures d'évitement. Or, le projet de modification prévoit notamment (OAP n° 3) des développements dans des secteurs présentant des enjeux.

L'état initial identifie une partie du territoire communal couvert par la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Plateau de Longnes »<sup>5</sup>. Cet espace constitue un réservoir de biodiversité remarquable dans lequel vivent des espèces patrimoniales et protégées, telles que les Chouettes chevêche et des chiroptères. La trame verte et bleue communale recense des corridors écologiques, plus ou moins continus, empruntés par la faune et la flore : quelques bosquets et boisements dispersés sur le territoire (sous-trame arborée), des milieux prairiaux aux environs des hameaux de Mirbel et du Grand Hertloup, (sous-trame herbacée) et le ravin d'Houville comme corridor alluvial, traversant la commune sur un axe nord/sud. Si l'état initial présente globalement les espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue locale, il reste descriptif et ne comporte pas d'analyse, proportionnée aux enjeux et à l'importance des évolutions envisagées du PLU, de la fonctionnalité écologique de ces espaces.

Le projet de modification identifie les différentes composantes et prévoit la création d'une OAP dédiée à la trame verte et bleue. Cette OAP thématique repère les éléments de biodiversité remarquables et ordinaires et identifie deux échelles d'interventions : l'ensemble du territoire et les corridors de la trame verte et bleue. La cartographie ne permet pas d'identifier de façon suffisamment précise les fonctionnalités du réseau des continuités terrestres et aquatiques, ses fragilités, ses ruptures.

S'agissant du règlement du PLU, le projet de modification introduit dans son article 13, une obligation d'espaces libres, de plantations en zone urbaine : un pourcentage de 30 % de l'unité foncière (en zone Ua) à 60 % (en zones Uah et Ub), voire 70 % (en zone Uc) est exigé en surface perméable, plantée ou engazonnée. Il est précisé que les aires de stationnement réalisées en matériau perméable sont comprises dans ce ratio. Cette disposition n'est pas détaillée dans la démarche d'évaluation environnementale, mais le rapport de présentation (page 84) précise toutefois que « la volonté de préserver le caractère naturel et planté de la commune en particulier les parties bâties, d'y préserver la biodiversité (refuge pour l'avifaune) et d'y limiter l'imperméabilisation des sols suivant en cela les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage), et pour prendre en compte les risques liés au ruissellement, la commune étant établie sur des sols très peu perméables ».

---

5 Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, 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, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique et les Znieff de type II, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

(4) La MRAe recommande de compléter l'état initial notamment par une analyse proportionnée de la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue, afin d'identifier précisément les fonctionnalités de cette trame et de faire apparaître les continuités à restaurer.

### 3.3. Patrimoine bâti et paysager

Le projet de modification du PLU de Longnes identifie des éléments à protéger au titre de la loi paysage : des murs de clôture maçonnés en pierre, repérés pour leur qualité de construction et leur valeur historique (article L.151-19), des mares et des cœurs d'îlots et fonds de jardin du centre-ville, repérés pour des motifs écologiques (article L.151-23). Les dispositions générales du règlement du PLU précisent les prescriptions arrêtées pour préserver et conserver ces éléments. L'inventaire des éléments à protéger est présenté dans le rapport de présentation (page 79), mais l'évaluation environnementale du projet de modification reste très succincte sur les enjeux patrimoniaux et paysagers dont elle indique seulement, s'agissant notamment de l'OAP n°3 d'entrée de bourg, qu'ils devront faire l'objet d'une vigilance particulière et plus généralement d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

## 4. Suites à donner à l'avis de la MRAe

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique du projet de modification n°1 du PLU de Longnes.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au document d'urbanismes tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr)

La MRAe rappelle que conformément au paragraphe IV de l'[article L. 122-1-1 du code de l'environnement](#), une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de la MRAe est disponible sur le site internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France et sur celui de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 16 décembre 2021**

**Siégeaient :**

**Eric ALONZO, Hubert ISNARD, Noël JOUTEUR, Jean-François LANDEL,  
Ruth MARQUES, François NOISSETTE, Philippe SCHMIT président**

# ANNEXE



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

- (1) La MRAe recommande : - de compléter la démarche d'évaluation environnementale par un état initial de l'environnement abordant l'ensemble des thématiques et permettant de fournir une vision globale et hiérarchisée des enjeux pris en compte dans le projet de modification ; - de prévoir des indicateurs de suivi environnementaux permettant de s'assurer que la mise en œuvre du projet de PLU modifié atteint bien les objectifs fixés ; - de reprendre le résumé non technique en le complétant par une présentation synthétique de l'ensemble des étapes et des conclusions de l'évaluation environnementale et en le rendant plus pédagogique par quelques illustrations et cartographies....8
- (2) La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale par l'analyse de la cohérence du projet de modification du PLU avec les autres documents de rang supérieur.....9
- (3) La MRAe recommande de : - de préciser les surfaces à urbaniser en extension au regard des besoins liés aux activités économiques et du maximum d'urbanisation autorisé par le SDRIF ; - de clarifier la notion de densité afin de prendre en compte l'objectif affiché du PADD et mettre en cohérence sur ce point l'ensemble des pièces du PLU (notamment le rapport de présentation et les OAP). .....13
- (4) La MRAe recommande de compléter l'état initial notamment par une analyse proportionnée de la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue, afin d'identifier précisément les fonctionnalités de cette trame et de faire apparaître les continuités à restaurer.....15