



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à  
évaluation environnementale la modification n° 3  
du plan local d'urbanisme de Longjumeau (91)  
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2023-050  
du 17/05/2023**

**La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France**, qui en a délibéré collégalement le 17 mai 2023, chacun des membres délibérants attestant 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 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 novembre 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général et de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1<sup>er</sup> décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Longjumeau approuvé le 09 décembre 2013 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 17 mars 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 3 du PLU de Longjumeau, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Noël JOUTEUR, coordonnateur,

Considérant les objectifs de la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de Longjumeau, qui consistent notamment à :

- modifier le plan de zonage en créant un sous-secteur UCc dans la zone UC du quartier Rocade-Bel Air ;
- faire évoluer le règlement de la zone UC pour le sous-secteur UCc, en adaptant les règles de desserte par les voies publiques, privées ou ouvertes au public, par les réseaux d'assainissement et de gestion des déchets, d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, d'emprise au sol, d'obligations en matière d'aires de stationnement et de réalisation d'espaces libres et de plantation ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le quartier Rocade-Bel Air afin d'ajouter des précisions en termes d'insertion architecturale et urbaine, de mixité sociale et fonctionnelle, de qualité environnementale et de préservation des espaces naturels du quartier, de lutte contre les risques de ruissellement et de conditions de désenclavement du quartier ;

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme de Longjumeau vise à permettre la construction de logements, d'un équipement commercial, d'un équipement intercommunal dédié à l'emploi et aux activités professionnelles et la reconstruction d'équipement communal dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier Rocade-Bel Air ;

Considérant que le NPNRU du quartier Rocade-Bel Air a donné lieu à la décision du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2023-072 du 4 avril 2023 dispensant le projet de réaliser une évaluation environnementale ;

Considérant que le règlement proposé pour le sous-secteur UCc créée vise à permettre une emprise au sol des constructions de 100 %, de supprimer le pourcentage de surface des espaces non bâtis conservés en espaces verts de pleine terre et l'obligation de planter au minimum un arbre de haute tige par 150 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction ou d'aménagement, et qu'il convient, à l'aune des stratégies d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, de justifier cette évolution et d'en évaluer les impacts potentiels sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain, d'imperméabilisation des sols et de ruissellement des eaux pluviales, et de définir des mesures d'évitement et de réduction adaptées ;

Considérant que la modification du PLU vise à permettre une densification du quartier Rocade-Bel Air (200 habitants supplémentaires) susceptibles d'exercer une pression sur la ressource en eau et d'augmenter les consommations énergétiques du secteur ;

Considérant que l'OAP « Quartier Rocade-Bel Air » prévoit la création de logements et d'un établissement accueillant une population sensible (crèche) sur des emprises ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (de type industrie électrique, dépôts d'hydrocarbures, blanchisseries, traitement de surface...) référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (Casias) et d'autres bases de données (ICPE, GUNenv), et qu'il est donc nécessaire de prendre en compte le plus en amont possible les risques auxquels seront exposés notamment les publics fragiles ;

Considérant que l'OAP « Quartier Rocade-Bel Air » prévoit la réalisation de logements supplémentaires dans deux bâtiments situés à proximité du boulevard du Docteur Cathelin, soumis en façade, d'après la cartographie établie par Bruitparif, à des niveaux de bruit en journée compris entre 60 et 65 dB(A) (Lden), et que les dispositions de l'OAP ne sont pas suffisamment prescriptives pour garantir l'absence d'impact notable sur la santé humaine lié à cette exposition aux pollutions sonores ;

Considérant que les niveaux de pollution atmosphérique sur l'ensemble du quartier Rocade-Bel Air sont supérieurs aux valeurs guides de l'Organisation mondiale de la santé de 2021 concernant le dioxyde d'azote et les particules fines (PM<sub>2,5</sub> et PM<sub>10</sub>), qu'en l'absence de garanties sur la diminution à court et moyen terme de ces niveaux de pollution, le choix de densifier le secteur et d'y accueillir une crèche conduit à augmenter la population exposée à ces polluants atmosphériques constituant un risque pour la santé ;

Considérant que l'OAP « Quartier Rocade-Bel Air » prévoit, dans le cadre de l'objectif de désenclavement du quartier, le principe d'un maillage en îlots de celui-ci par l'aménagement des deux axes structurants de la rue Maryse Bastié et de la rue Léon Renard qui permettront notamment de relier la route départementale (RD)217 et le boulevard de rocade, ce qui est susceptible de générer un afflux de trafic automobile potentiellement source de pollutions et nuisances supplémentaires ;

Considérant que l'OAP « Quartier Rocade-Bel Air » est située en zone d'aléa moyen à fort du risque retrait gonflement des argiles, que les dispositions générales du règlement du PLU abordent très vaguement ce

risque, et que le dossier ne présente pas comment cet aléa a été pris en compte dans le règlement et les prescriptions de l'OAP ;

Considérant que la modification du PLU vise à permettre la réalisation de futures opérations d'aménagement susceptibles de générer des émissions de gaz à effet de serre, notamment les opérations de démolitions/reconstructions, et qu'il convient d'évaluer les impacts potentiels de cette évolution et de définir en conséquence des dispositions permettant de les éviter, réduire et le cas échéant les compenser ;

#### **Rend l'avis qui suit :**

La modification n° 3 du plan local d'urbanisme de Longjumeau, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent **doit être soumise à évaluation environnementale** par la commune de Longjumeau.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification n° 3 du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment :

- l'analyse des effets du projet de PLU sur l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales ;
- l'analyse des effets du projet de PLU sur l'adaptation aux effets du changement climatique, notamment sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain, les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques ;
- l'exposition des habitants et usagers actuels et futurs du territoire aux pollutions atmosphériques, sonores et des sols ;
- l'analyse des effets du projet de PLU sur l'exposition des nouvelles constructions qu'il permet aux aléas de mouvement de terrain par retrait-gonflement d'argiles ;

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Longjumeau rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

**Fait et délibéré en séance le 17/05/2023 où étaient présents :**

**Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,**

**Sabine SAINT-GERMAIN, présidente de séance, par délégation de Philippe SCHMIT, qui s'est déporté sur le présent avis conforme, et Jean SOUVIRON,**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
la présidente de séance, par délégation,



**Sabine SAINT-GERMAIN**