



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité d'une
évaluation environnementale de la modification simplifiée n° 3
du plan local d'urbanisme de Villemomble (93)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2023-106
du 20/09/2023**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégalement le 20 septembre 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 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 novembre 2022 et 19 juillet 2023 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Villemomble approuvé le 28 mars 2017 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 25 juillet 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification simplifiée n° 3 du PLU de Villemomble, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Sylvie BANOUN, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Villemomble :

- permettre, sur une emprise de 7 222 m² sise chemin de la Pelouse, la démolition d'un foyer pour travailleurs migrants (composé de cinq bâtiments culminant à R+4 et incluant 284 logements),
- autoriser la construction d'une résidence sociale de 288 logements (de 7 900 m² de surface de plancher, répartie en quatre bâtiments à R+4),
- y associer la restructuration de la voirie et des parkings aériens du site, la résidence sociale en projet étant dotée de 29 places de stationnement automobile ;

Considérant les modalités choisies :

- inscrire au règlement du PLU, au sein du secteur UI (à vocation économique), un sous-secteur U1a, dans lequel les constructions destinées à l'habitation ne sont pas interdites, et les obligations de stationnement vélo par logement sont au minimum de 1,5 m² tandis que le stationnement automobile est plafonné à une place par logement,
- inscrire dans le règlement sur le même sous-secteur U1a un zonage dit « de mixité sociale », dans lequel les programmes de logements doivent comporter 100 % de logements locatifs sociaux en

résidences sociales, les deux nouveaux périmètres créés coïncidant avec le terrain d'assiette du foyer existant dont la démolition est programmée ;

Considérant le contexte de cette modification :

- le site existant est principalement constitué par des espaces fortement artificialisés ;
- la nouvelle résidence sociale en projet s'implante sur un périmètre établi au titre de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme, concernant un risque de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières,
- il sera nécessaire de réaliser un diagnostic des déchets de démolition conformément aux articles R.111-43 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et, si les bâtiments ont été construits avant le 1er juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante, conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique ;

Considérant les incidences de cette modification :

- la surface de plancher de la nouvelle résidence sociale en projet est supérieure d'environ 2 000 m² à celle du foyer existant (selon la MRAe),
- compte tenu du faible nombre de places de stationnement automobile, le trafic routier et les pollutions associées du fait du projet devraient être limités ;
- la recherche de zones humides n'est pas présentée au dossier ;
- les incidences nettes des travaux de démolition et de reconstruction (volume de déchets, le cas échéant amiantés, à gérer, émissions de gaz à effet de serre, impacts sur les ressources matérielles pour fabriquer les matériaux) n'ont pas été évaluées ;
- l'incidence de la présence de la ligne à très haute tension sur la santé des habitants n'a pas été évaluée et en conséquence aucune mesure n'a été prévue pour éviter ses conséquences ;
- les nuisances (sonores, atmosphériques, etc.) liées à la proximité immédiate des activités de la zone d'activité alentour n'ont pas été appréciées ;
- les enjeux de mobilité pour les habitants et leur exposition aux risques naturels n'ont pas été examinés ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que **la modification simplifiée n° 3 du PLU de Villemombre 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 ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme de Villemombre telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 25 juillet 2023 **nécessite une évaluation environnementale.**

Les objectifs de cette évaluation sont mentionnés dans la décision ; ils portent particulièrement sur :

- l'exposition des habitants à des nuisances de nature à affecter leur santé (bruit des activités, ligne à haute tension, risques naturels, etc.)
- la recherche des zones humides présentes sur le secteur et leur préservation le cas échéant ;
- une évaluation des déchets notamment issus de la démolition, et de la consommation d'énergie, des matériaux de construction et des émissions de gaz à effet de serre du fait du projet,
- les enjeux de mobilité pour les habitants des logements construits.

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 publié sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait et délibéré en séance le 20/09/2023 où étaient présents :
Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUVEUR, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT