



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme
de la commune de Longjumeau (91)
à l'occasion de sa modification n° 3**

N°MRAe APPIF-2024-028
du 24/04/2024

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Longjumeau (Essonne), porté par la commune dans le cadre de sa modification n°3, et son rapport de présentation, daté du 21 décembre 2023 qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette modification n°3 du PLU 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'équipements communaux dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier Rocade-Bel Air* ». À cette fin, elle prévoit notamment de créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Rocade-Bel Air » et un sous-secteur UCc dans le règlement, correspondant aux espaces de renouvellement urbain du secteur d'OAP.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la gestion des eaux pluviales et la stabilité des sols ;
- le changement climatique (atténuation et adaptation) ;
- les pollutions atmosphériques et les mobilités ;
- Les pollutions des sols.

L'Autorité environnementale estime que l'articulation et la cohérence de ce projet de modification avec le projet de révision concomitant du PLU de Longjumeau devraient être explicitées, s'agissant des dispositions prévues pour le secteur Rocade-Bel Air.

L'évaluation environnementale est incomplète : la justification du projet et les solutions de substitutions raisonnables sont manquantes. De plus, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC), quand elles existent, sont souvent trop générales et leur efficacité est à démontrer.

L'Autorité environnementale recommande principalement de renforcer significativement les dispositions du PLU en matière de prévention des risques sanitaires liés notamment aux pollutions d'origine routière et aux effets d'îlots de chaleur urbains, et d'évaluer plus précisément les incidences potentielles du projet de PLU modifié sur ces enjeux.

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.

La liste des sigles présents dans cet avis est située page 6.

Il est rappelé au maire 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.....	2
Sommaire.....	3
Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Présentation du territoire.....	7
1.2. Présentation de la modification du PLU.....	7
1.3. Rappel de la procédure.....	8
1.4. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	9
1.5. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	12
3.1. Gestion des eaux pluviales et stabilité des sols.....	12
3.2. Changement climatique (atténuation et adaptation).....	13
3.3. Les pollutions atmosphériques et les mobilités.....	14
3.4. Pollution des sols.....	16
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	17
ANNEXE.....	18
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	19

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'environnement¹ 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 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 a été saisie par la commune pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Longjumeau (91) à l'occasion de sa modification n°3 et sur son rapport de présentation daté du 21 décembre 2023.

Le PLU de Longjumeau est soumis, à l'occasion de sa modification n°3, 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 après avis conforme de la MRAe n°AKIF-2023-050 du 17 mai 2023.

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 24 janvier 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 le 26 janvier 2024. Sa réponse du 18 mars 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 24 avril 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Longjumeau à l'occasion de sa modification n°3.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui 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).

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

EBC	Espace boisé classé
ENS	Espace naturel sensible
EPT	Établissement public territorial
ER	Emplacement réservé
ERC	Séquence « éviter - réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MGP	Métropole du Grand Paris
MOS	Mode d'occupation des sols
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PCAET	Plan climat air-énergie territorial
PDUIF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PEB	Plan d'exposition au bruit
PLD	Plan local de déplacements
PLU	Plan local d'urbanisme
PPRI	Plan de prévention des risques d'inondation
RD	Route départementale
RP	Rapport de présentation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Présentation du territoire

La commune de Longjumeau se situe dans le département de l'Essonne à 20 km au sud de Paris. Elle occupe une superficie de 4,9 km². Elle regroupait en 2020 21 105 habitants (source Insee), cette population ayant baissé de 0,8 % depuis 2009. Elle fait partie avec 26 autres communes de la communauté d'agglomération Paris Saclay.

La commune est constituée de deux entités urbanisées séparées par un vaste espace agricole et naturel. Le territoire est urbanisé à 80 %, dont 17 % d'espaces verts. Les espaces agricoles ainsi que les bois et forêts couvrent respectivement 15 % (73 ha) et 3 % (15 ha) de la superficie communale.

De nombreuses infrastructures routières (route nationale -RN- 20, autoroute A6, RN 118, A126) et la voie ferrée du RER C (avec la gare de Longjumeau, au nord de la commune, et la gare de Gravigny-Balizy, à l'est) traversent le territoire. Celui-ci est également concerné, au nord, par la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly.

1.2. Présentation de la modification du PLU

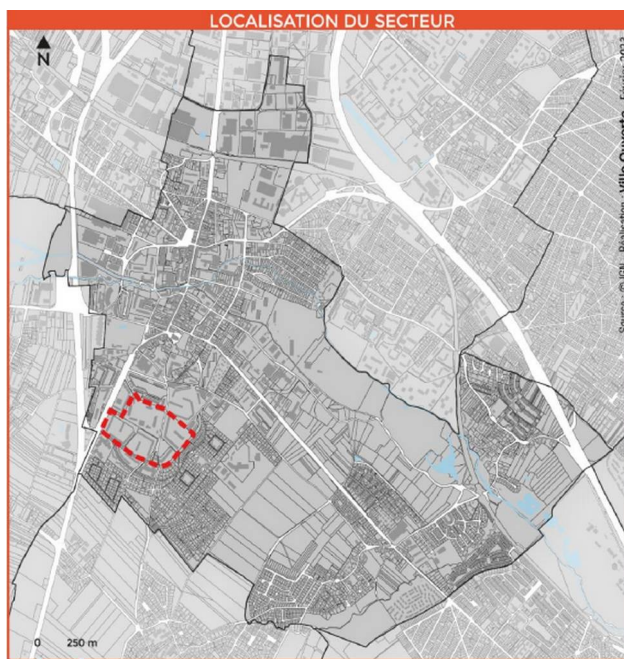


Figure 1: Plan de Longjumeau avec la localisation du secteur de l'OAP Rocade-Bel Air (source : Notice explicative, p. 5)

La modification n° 3 du PLU 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'équipements communaux dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier Rocade-Bel Air » (Notice explicative, p. 3).



Figure 2: Extrait du plan de zonage du PLU correspondant au secteur Rocade-Bel Air (source : Notice explicative, p. 11).
 À gauche, PLU en vigueur ; à droite, projet de PLU modifié, avec le périmètre de l'OAP et les deux emprises du sous-secteur UCc

Les évolutions envisagées consistent notamment à :

- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le quartier Rocade-Bel Air, afin de définir des orientations 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 ;
- modifier le plan de zonage en créant un sous-secteur UCc dans la zone UC, correspondant à deux sites distincts de renouvellement urbain du quartier Rocade-Bel Air. Les deux sites du sous-secteur UCc créé représentent une surface de 1,5 ha (soit 12,5 % du secteur de l'OAP) ;
- faire évoluer le règlement écrit de la zone UC, pour le sous-secteur UCc :
 - en permettant une emprise au sol de 100 % et en supprimant l'obligation de préserver un pourcentage de surface des espaces non bâtis en pleine terre ainsi que celle de planter au minimum un arbre de haute tige par 150 m² de terrain libre de construction ou d'aménagement ;
 - en imposant des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules, pour les constructions destinées à recevoir du public ;
 - en permettant l'implantation des constructions en retrait ou à l'alignement (retrait de cinq mètres imposé dans le reste de la zone UC) ;
 - en supprimant la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
 - en modifiant les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement automobile. Pour les habitations, il est imposé une place de stationnement automobile par tranche de 65 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement et pour les opérations comportant plus de 25 logements, un nombre d'emplacements supplémentaires équivalent à au moins 15 % du nombre de logements. Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (salle de réception, showroom), aucune règle n'est définie.

1.3. Rappel de la procédure

Cette modification n°3 du PLU de Longjumeau a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application des articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable. Elle a été soumise à évaluation environnementale à la suite de l'[avis conforme de l'Autorité environnementale n° MRAe AKIF-2023-050 du 17 mai 2023](#)

À la suite de cet avis conforme, la commune de Longjumeau a sollicité l'Autorité environnementale d'une demande de cadrage préalable sur l'évaluation environnementale du projet de modification n°3 de son PLU, à laquelle a répondu l'[avis n° MRAe ACPIF-2023-007 du 29 juin 2023](#).

Parallèlement à la saisine objet du présent avis, la commune de Longjumeau a également saisi l'Autorité environnementale d'une demande d'avis sur le projet de révision de son PLU, qui a donné lieu à l'[avis n° MRAe APPIF-2024-047 du 10 avril 2024](#). Ce projet de révision prévoit notamment de créer la même OAP que la présente modification sur le secteur Rocade-Bel Air et de définir pour celui-ci un nouveau sous-secteur UCb. L'Autorité environnementale note d'ailleurs que dans l'évaluation environnementale de la présente modification, il est mentionné à plusieurs reprises la création d'un sous-secteur UCb, alors que la présentation du projet de modification ne fait état que de la création du sous-secteur UCc.

Pour l'Autorité environnementale, il conviendrait d'explicitier l'articulation envisagée entre ces deux procédures et les dispositions qu'elles permettent d'introduire dans le PLU s'agissant du quartier Rocade-Bel-Air, ainsi qu'entre les éléments d'évaluation environnementale de l'une et de l'autre se rapportant aux évolutions prévues sur ce secteur.

(1) L'Autorité environnementale recommande d'explicitier l'articulation entre les évolutions prévues dans le cadre de la présente modification du plan local d'urbanisme et dans sa révision en cours concernant le secteur Rocade-Bel Air, ainsi qu'entre les éléments d'évaluation environnementale s'y rapportant.

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

Le dossier ne mentionne pas de modalités d'association du public en amont de la procédure de modification n°3 du PLU de Longjumeau.

1.5. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la gestion des eaux pluviales et la stabilité des sols ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- les pollutions atmosphériques et des sols ;
- les mobilités et le cadre de vie ;

2. L'évaluation environnementale

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

Le dossier comporte une notice explicative ainsi qu'une évaluation environnementale. Celle-ci est focalisée sur le secteur de l'OAP et cet avis sera également centré sur ce secteur.

Le dossier ne répond pas complètement, en termes de contenu, aux exigences de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme. Il ne présente pas de scénario « au fil de l'eau », ou scénario de référence, c'est-à-dire sans modification du PLU, permettant d'apprécier les incidences du projet. Il ne présente pas non plus de justification des choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application du projet de PLU.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par la présentation :

- d'un scénario de référence ("fil de l'eau") ;
- des solutions de substitution raisonnables à celle retenue dans le cadre du projet de modification du PLU et leur analyse comparative multicritères, au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.

La présentation de l'état initial de l'environnement reprend les principales thématiques environnementales et présente les enjeux environnementaux dans un tableau de synthèse, à l'échelle du territoire communal et à celle de l'OAP « Rocade Bel-Air » (page 5 de l'évaluation environnementale). Le dossier identifie, pour l'OAP, une thématique « *très sensible* » (pollutions et nuisances) et deux « *moyennement sensibles* » (biodiversité et milieux naturels et risques naturels et technologiques).

L'analyse des incidences environnementales et sanitaires notables probables de la mise en œuvre de la modification est présentée dans les parties 4 et 5 de l'évaluation environnementale. Un tableau de synthèse reprenant les incidences attendues classées par thématique environnementale, ainsi que les mesures associées et l'impact initial et, le cas échéant, résiduel, vient conclure cette partie (Évaluation environnementale, p. 70 à 80). Le dossier indique que des impacts résiduels ont été identifiés pour la préservation des ressources, sans qu'aucune mesure complémentaire ne soit proposée, ainsi que pour certains risques naturels, pour lesquels une mesure assez générale est proposée, « *Intégrer des dispositions relatives à la prise en compte des phénomènes de retrait-gonflement des argiles et de remontée de nappes* » (Évaluation environnementale, p. 78).

Le dispositif de suivi repose sur des indicateurs dont certains ne sont pas dotés de valeur initiale permettant de suivre leur évolution 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 correctives.

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi en dotant tous les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles, pour permettre d'apprécier les effets du projet de modification du PLU et de déclencher des mesures correctives en cas d'écart.

Le résumé non technique, dont l'objectif est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact, est présenté dans la première partie de l'évaluation environnementale (p. 4 à 13). Il apparaît trop succinct et ne reprend pas toutes les composantes de l'évaluation environnementale : le dispositif de suivi et les mesures ERC proposées ne sont ainsi pas repris, alors que l'analyse de l'articulation du projet de modification avec les documents de planification de rang supérieur en occupe les deux tiers des pages. Il gagnerait en outre à faire l'objet d'un document spécifique pour être plus facilement accessible par le public.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- reprendre le résumé non technique, de manière à ce qu'il présente de manière pédagogique et équilibrée tous les éléments essentiels de l'évaluation environnementale ;
- le présenter dans un document distinct, pour le rendre plus immédiatement accessible par le public.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine de compétence et vérifier l'absence de contrariété par rapport aux normes de rang supérieur.

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, 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 qu'il recouvre.

L'articulation avec les documents de rang supérieur est brièvement présentée dans l'évaluation environnementale, partie 6 : « *compatibilité avec les documents cadres* ». Elle liste les documents de planification de rang supérieur avec lesquels le projet de modification de PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013, en cours de révision ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013 en cours de révision ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé en juin 2014, en cours de révision ;

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin Seine-Normandie approuvé le 23 mars 2022 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Orge-Yvette approuvé le 4 juillet 2014 ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie approuvé le 3 mars 2022 ;
- le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris Orly, approuvé le 17 mars 2022 ;
- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération (CA) Paris Saclay, approuvé le 27 juin 2018 ;
- le programme local de l'habitat (PLH) de la CA Paris Saclay, approuvé le 18 décembre 2019.

Pour chaque document imposant un rapport de compatibilité au PLU, les orientations ou objectifs ont été détaillés et présentés sous la forme de tableau. Ce tableau montre comment les dispositions du PLU répondent aux objectifs des plans et programmes de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur la commune (Évaluation environnementale p.82 à 89).

L'Autorité environnementale observe que l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec le PCAET de la CA de Paris Saclay fait référence à une approbation de ce PCAET le 27 juin 2018, alors qu'il a été adopté le 26 juin 2019 (pour la période 2019-2024)². Le projet a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale le 28 mars 2019³.

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. Il doit également exposer 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 PLU.

L'opération de renouvellement urbain du quartier Rocade-Bel Air est engagée dans le cadre d'une opération de revitalisation du territoire (ORT), qui intègre le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), dont la convention opérationnelle a été signée en janvier 2023. Le projet prévoit la création d'environ 113 logements sur le secteur et la démolition-reconstruction de huit logements, pour l'accueil d'environ 265 habitants supplémentaires, soit 10 % de plus que la population actuelle du quartier (Évaluation environnementale, p. 64).

D'après les éléments du projet de révision du PLU en cours, la création de ces 113 logements supplémentaires au sein du quartier s'inscrit dans un scénario à l'échéance de 2035 prévoyant à l'échelle communale la production de 710 logements, soit une croissance du parc résidentiel total de 7 %. Or, la population de la commune a baissé, passant de 21 725 habitants en 2014 à 21 105 en 2020 (Insee) et sur la même période, le nombre de logements a augmenté (passant de 9 427 en 2014 à 9 723 en 2020), tout comme le nombre de logements vacants (qui est passé de 590 en 2014 à 756 en 2020, soit 7,77 % du parc total).

Comme elle l'a formulé dans son avis du 10 avril 2024 sur le projet de révision du PLU, l'Autorité environnementale considère qu'il convient d'abord de définir un scénario de développement démographique cohérent avec les tendances constatées et prévisibles et les dynamiques territoriales, et soutenable au regard des enjeux environnementaux et sanitaires, puis d'en déduire le besoin de production de nouveaux logements, les choix retenus nécessitant d'être justifiés sur la base d'une comparaison avec d'autres solutions envisageables au regard d'une comparaison entre leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine.

2 cf ce document : https://www.paris-saclay.com/fileadmin/documents/1._L_agglo/5_Publications/PCAET_ParisSaclay_complet.pdf, et son bilan à mi-parcours : https://www.paris-saclay.com/fileadmin/documents/1._L_agglo/Grands_Projets/PCAET/Synthese_bilan_PCAET_2023.pdf

3 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190328_mrae_avis_delibere_sur_le_pcaet_de_la_communaute_d_agglomeration_paris-saclay_91_.pdf

(5) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de :

- définir un scénario de développement démographique cohérent avec les évolutions constatées et soutenable au regard des enjeux environnementaux et sanitaires ;
- définir en conséquence un objectif de production de logements ;
- examiner les solutions permettant de répondre à ce besoin, incluant notamment la mobilisation des logements vacants, et les comparer au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine afin de justifier celle retenue.

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

3.1. Gestion des eaux pluviales et stabilité des sols

Le secteur de l'OAP se situe en zone urbanisée (zone UC). Le règlement du nouveau sous-secteur UCc permet une évolution de l'emprise au sol de 40 à 100 % sur les deux sites concernés, d'une superficie totale de 1,5 ha, sans que cela ne soit justifié, ni que les conséquences potentielles n'en soient évaluées dans le dossier.

Le dossier identifie bien que « *cette disposition limite d'une part la préservation des sols et conduit d'une part à réduire les capacités de gestion des eaux pluviales (les surfaces représentent environ 12,5 % du secteur d'OAP)* » (Évaluation environnementale, p. 74). Le règlement impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec une infiltration totale et, si ce n'est pas possible, la création d'un ouvrage de régulation de sortie dimensionné pour limiter le débit maximal d'évacuation par le réseau public d'assainissement à 1,2 litre/s/ha, pour une pluie d'occurrence de vingt ans. Ces principes sont repris dans l'OAP avec un rappel d'une obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle et d'une obligation d'utilisation de matériel poreux pour les espaces publics et les parkings. Or, la disposition 3.2.6. du Sdage 2022-2027 Seine-Normandie indique que la « *neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abatement des pluies courantes* », ce seuil de trente ans étant à privilégier pour le dimensionnement des ouvrages permettant la régulation des pluies ne faisant pas l'objet d'infiltration totale.

Par ailleurs, le secteur de l'OAP est concerné par un phénomène d'aléa de retrait-gonflement des argiles d'un niveau faible à moyen, avec une majorité du site concerné par un aléa moyen. Or, l'évaluation environnementale ne démontre pas la compatibilité du dispositif de gestion des eaux pluviales envisagé, qui repose principalement sur l'infiltration à la parcelle, avec les contraintes hydrauliques qu'impose la nature des sols en présence, au regard du risque d'impact sur le bâti qu'elle représente. Seule une disposition de portée très générale et peu explicite est prévue, consistant à « *intégrer des dispositions relatives à la prise en compte des phénomènes de retrait-gonflement des argiles et de remontée de nappe* » (Évaluation Environnementale, p. 78).

(6) L'Autorité environnementale recommande :

- d'évaluer précisément les incidences potentielles de l'imperméabilisation totale permise en sous-secteur UCc, dans le contexte des surfaces déjà imperméabilisées de l'ensemble du secteur ;
- de reconsidérer l'augmentation de l'emprise au sol à 100 % pour le sous-secteur UCc, au regard des principes privilégiant l'infiltration à la parcelle et l'importance des surfaces déjà imperméabilisées du quartier ;
- de justifier le dimensionnement de l'ouvrage de régulation des eaux pluviales à partir de pluies d'occurrence de vingt ans au regard des dispositions du Sdage privilégiant une neutralité hydraulique pour des pluies d'occurrence inférieure à trente ans ;
- de démontrer la compatibilité entre la gestion des eaux pluviales envisagée et celle des contraintes hydrauliques liées à la gestion du risque de mouvement de terrain dû au retrait-gonflement des argiles.

3.2. Changement climatique (atténuation et adaptation)

■ Atténuation

D'après les données Energif⁴ du Réseau d'observation statistique de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre (Rose) en Île-de-France, 48,8 % des consommations énergétiques finales du territoire relèvent du secteur résidentiel (129 Gwh pour 264 GWh de consommations totales), contre 39 % à l'échelle régionale.

S'agissant des émissions de gaz à effet de serre (émissions de GES des scopes 1 et 2⁵), 21,5 % relèvent du secteur tertiaire, 28,5 % des transports routiers et 43,9 % du secteur résidentiel (respectivement contre 17,6 %, 31,3 % et 30,4 % à l'échelle régionale).

Par ailleurs, d'après Batistato, l'outil pour la connaissance du parc bâti des territoires d'Île-de-France, Longjumeau compte 86 % de logements construits avant 1990 (contre 75 % à l'échelle régionale)⁶. Ainsi la réhabilitation et rénovation des logements existants est un enjeu majeur pour le territoire, tout comme la construction de logements conçus pour limiter les consommations énergétiques.

Le dossier indique que les 113 nouveaux logements, soumis à une réglementation plus stricte (réglementation environnementale -RE- 2020, seuil 2022, voire seuil 2025 ou 2028), devraient induire « une consommation énergétique supplémentaire de l'ordre de 0,72 GWh, soit une augmentation de 0,05 % des consommations liées au résidentiel à l'échelle du territoire » et « une augmentation annuelle des émissions de gaz à effet de serre liées au bâti comprise entre 0,005 % et 0,001 % (sur la base des émissions de 2018) » (Évaluation environnementale, p. 66). Il identifie également une possibilité de développement de l'énergie solaire photovoltaïque, au sein du secteur de l'OAP, sans pour autant en faire figurer le principe ou une orientation spécifique dans l'OAP elle-même.

Comme le précise la notice explicative (p. 33) à propos du règlement pour l'ensemble de la zone UC, « la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée » et « l'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction ». Les dispositions réglementaires apparaissent donc très générales et ne démontrent pas leur efficacité en matière de développement des énergies produites à partir de ressources renouvelables, et ne favorisent pas en particulier la rénovation énergétique des logements existants.

(7) L'Autorité environnementale recommande de renforcer significativement l'ambition et les dispositions du PLU en matière d'incitation à la rénovation énergétique des logements et de développement des énergies renouvelables et de récupération sur le territoire.

■ Adaptation

D'après le dossier, qui s'appuie sur les données de l'Institut Paris Région, « le secteur de la modification est concerné par une vulnérabilité moyenne au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) de jour comme de nuit ». L'état initial de l'environnement ne quantifie pas les effets de ce phénomène à l'échelle du quartier Rocade-Bel Air, notamment compte tenu de la répartition entre espaces artificialisés, espaces de pleine terre et espaces végétalisés dont il se compose. Il ne met pas non plus en perspective l'évolution de ces effets à l'aune du changement climatique en cours. Or, comme elle l'a indiqué dans son avis conforme du 17 mai 2023, l'Autorité environnementale rappelle l'importance d'une telle projection, s'agissant en particulier d'un quartier relativement dense tel que celui-ci. Elle rappelle également que l'Institut Paris Région propose un outil MapICU⁷ permettant d'établir des indicateurs en matière de sensibilité de l'habitat et de fragilité des populations face à la concentration de chaleur urbaine.

4 https://geoweb.iau-idf.fr/webapps/bilan_energif/

5 Le scope 1 concerne toutes les émissions directes de gaz à effet de serre émises. Le scope 2 intègre les émissions indirectes et liées à l'énergie (empreinte carbone énergétique).

6 <https://ssm-ecologie.shinyapps.io/batistato/>

7 <https://iau-idf.maps.arcgis.com/apps/instant/portfolio/index.html?appid=ff73f22b99c74d009e0882aa2aff3149>

Plus généralement, il importe selon elle d'inscrire désormais tout projet urbain dans l'hypothèse d'une trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique telle que celle qui a été mise en consultation publique durant l'automne 2023 et prenant acte des engagements pris à ce jour par les États lors des Conférences des parties (Cop) pour le climat. Cette trajectoire considère que la France doit se préparer à un réchauffement en métropole de +4 °C en 2100⁸. Dans des milieux urbains, ce réchauffement pourrait être bien supérieur, surtout l'été. L'Autorité environnementale préconise donc de se référer à cette trajectoire pour mesurer la pertinence des dispositions envisagées en matière de réduction des ICU. Selon cette trajectoire, non seulement la température annuelle moyenne d'ici à la fin du siècle sera nettement plus élevée, mais des épisodes caniculaires plus intenses et durables toucheront l'Île-de-France, avec des anomalies de température estivale de +5 °C à +10 °C⁹. Ces anomalies seront plus importantes encore en milieu urbain dense et fortement minéralisé, comme c'est le cas dans le quartier Rocade-Bel Air.

L'OAP de secteur Rocade-Bel Air prévoit des dispositions en matière de protection contre les ICU : localisation préférentielle des plantations d'arbres à haute tige dans les lieux les plus fréquentés, matériaux de construction « privilégiant » les couleurs claires et revêtements de voirie et de stationnement perméables, « possible » végétalisation des façades et toitures, « maximisation » des emprises de pleine terre et techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à privilégier, etc.

Toutefois, pour l'Autorité environnementale, ces dispositions ne sont pas suffisamment prescriptives, et le dossier ne permet pas de démontrer qu'elles seront de nature à répondre à l'enjeu de santé publique majeure que deviendra le phénomène d'ICU dans les années à venir.

(8) L'Autorité environnementale recommande de :

- quantifier les effets du phénomène d'îlots de chaleur urbains à l'échelle du quartier Rocade-Bel Air à l'état initial et en projection à 2050 et 2100 compte tenu des hypothèses liées à l'augmentation des températures estivales ;
- renforcer en conséquence la portée prescriptive des dispositions du projet de PLU pour répondre à cet enjeu et garantir la protection de la santé des populations.

3.3. Les pollutions atmosphériques et les mobilités

■ Pollutions atmosphériques

L'Autorité environnementale rappelle que l'Organisation mondiale pour la santé (OMS) a défini les valeurs au-delà desquelles la santé est altérée par la pollution atmosphérique. Ces valeurs sont, en moyenne annuelle : 15 µg/m³ pour les PM₁₀, 5 µg/m³ pour les PM_{2,5}, 10 µg/m³ pour le NO₂, 40 µg/m³ pour le SO₂ et 4 mg/m³ pour le CO₂.

Le dossier indique que, concernant les polluants atmosphériques suivants : NO₂, PM_{2,5} et PM₁₀, le site de l'OAP respecte les valeurs réglementaires mais pas les valeurs recommandées par l'OMS (avec respectivement 19 µg/m³ pour le NO₂ et 10 µg/m³ pour les PM_{2,5} et les PM₁₀). L'Autorité environnementale souligne que l'accueil de nouveaux habitants au sein du quartier va augmenter la population, notamment sensible, exposée à ces taux emportant des effets nocifs sur leur santé, ainsi que les circulations motorisées, source des émissions de polluants.

L'OAP prévoit de « privilégier une ventilation adaptée du quartier et garantir une végétalisation des différents espaces » (Évaluation environnementale, p. 78) ou « favoriser une végétation le long des axes routiers et une végétalisation des éléments bâtis » (Notice explicative, p.38). Elle prévoit également (au titre de l'« évite[ment] des nuisances sonores ») d'éviter la configuration de « rue canyon » et d'éloigner les bâtiments les uns des autres afin de favoriser la circulation de l'air, à charge pour les porteurs de projets de définir « les modalités de

8 Voir « La trajectoire de réchauffement pour l'adaptation au changement climatique (TRACC), France Nation Verte ».

9 Margot Bador, Laurent Terray, Julien Boé, Samuel Somot, Antoinette Alias, Anne-Laure Gibelin et Brigitte Dubuisson, « Future summer mega-heatwave and record-breaking temperatures in a warmer France climate », Environmental Research Letter, 2017. Accessible à ce [lien](#).

lutte contre les nuisances » (acoustiques en l'occurrence) « en se rapprochant des normes évoquées par l'OMS (implantation, orientation, traitement des espaces libres, etc. »).

L'OAP aurait dû selon l'Autorité environnementale être plus prescriptive et faire porter sur l'ensemble des pollutions atmosphériques et sonores les principes d'urbanisme et d'architecture bioclimatique qu'elle mentionne, tout en prévoyant d'autres dispositions spécifiques telles que la position des prises d'air pour le système de ventilation des nouveaux équipements, ou la multi-exposition des nouveaux logements. Les valeurs de l'OMS en matière de qualité de l'air auraient également pu être mises en référence, au même titre que l'ont été celles des pollutions sonores, d'autant que la directive européenne relative à la qualité de l'air, actuellement en révision, devrait s'en rapprocher nettement.

L'absence de garantie d'efficacité des mesures prévues conduit à augmenter les risques pour la santé liés à l'exposition aux polluants atmosphériques de populations supplémentaires, notamment dans les secteurs où la réalisation de logements est programmée.

(9) L'Autorité environnementale recommande de renforcer et préciser les dispositions prévues par le projet de PLU modifié pour éviter ou réduire significativement les risques sanitaires liés aux niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers et de démontrer leur efficacité attendue.

■ Les mobilités

Les incidences potentiellement négatives du projet de modification du PLU sur les déplacements ne sont pas détaillées, notamment au regard des pollutions atmosphériques et sonores générées, et aucune mesure précise favorisant leur réduction n'est proposée, excepté des orientations très générales de l'OAP en matière de renforcement des modes de déplacements actifs. Comme cela a été relevé dans le cadre de l'avis sur le projet de révision du PLU, la stratégie développée pour les favoriser et les dispositions opérationnelles envisagées pour la décliner ne sont pas exposées de manière évidente dans le dossier.

L'OAP fixe comme principes de désenclaver le quartier en créant de nouvelles entrées et sorties, cyclistes ou automobiles, et de développer les mobilités actives. À cet effet, le prolongement des voies Maryse Bastié (pour une « ouverture du quartier ») et de la rue Léon Renard (comme voie de desserte interne du quartier) est prévu. Des cheminements piétons et vélos sont également prévus afin « d'innover le quartier et de faciliter l'accès aux équipements » (Notice explicative, p. 39).

Compte tenu de l'objectif de densification poursuivi par la modification du PLU dans un secteur déjà très densément habité et artificialisé, il conviendra que le PLU réponde aux enjeux liés à l'amélioration du cadre de vie et au développement des mobilités alternatives aux modes de déplacement individuels motorisés.



Figure 3 : Plan guide du projet urbain du quartier Rocade-Bel Air (source : Notice explicative, p. 8)

Toutefois, plusieurs parkings ou aires de stationnement automobiles sont aussi prévus, sans que le nombre total de places de stationnement existantes et à créer ne soit indiqué dans le dossier. D'après le plan guide du projet urbain (figure 3 ci-dessus), les surfaces de stationnement automobile apparaissent relativement importantes, alors que le projet NPNRU rendu possible par la modification du PLU envisage encore la création d'un parking public d'environ 75 places. Le règlement de la zone UC prévoit quant à lui une place minimum par logement et une place supplémentaire par tranche de 45 m² de surface de plancher (65 m² en sous-secteur UCc), auxquelles s'ajoutent pour le stationnement des visiteurs des emplacements supplémentaires correspondant à 15 % du nombre de logements créés dans le cadre d'opérations comprenant plus de 15 logements.

Or, le dossier n'indique pas non plus la part de l'utilisation de l'automobile pour les habitants du quartier, ni le taux de motorisation des ménages. Aucune étude des déplacements n'a été réalisée pour rendre compte de l'état initial et des impacts potentiels générés par le projet rendu possible par le projet de modification du PLU, alors que le PADD prévoyait une amélioration de l'accessibilité du quartier par les transports en commun, via l'arrivée du transport en site propre Massy-Arpajon sur la RN20 et la connexion au centre-ville.

(10) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par :

- une analyse des mobilités permettant de caractériser les déplacements actuels et futurs sur le secteur, en particulier le potentiel de report en faveur des modes alternatifs aux véhicules motorisés individuels ;
- une présentation des modalités de mise en œuvre des continuités piétons/cycles figurant dans l'OAP modifiée et une évaluation de leurs effets attendus ;
- une description des capacités de stationnement automobile existantes et une évaluation de celles qui sont envisagées dans le cadre du projet urbain rendu possible par le PLU modifié, au regard du potentiel de report modal retenu et de l'objectif de privilégier un tel report.

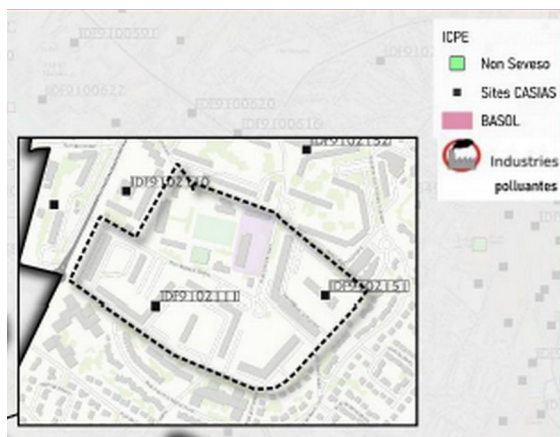


Figure 4 : Carte de localisation des deux sites industriels au sein de l'OAP (source : Évaluation environnementale, p. 36)

Le dossier indique que deux sites industriels (voir la carte des anciens sites industriels et activités de services - Casias) sont présents sur le site de l'OAP. Ils correspondent aux chaufferies de deux bâtiments. Le dossier indique qu'« il s'agit d'une installation liée au bâtiment qui est donc prise en charge par le propriétaire » (Évaluation environnementale, p. 37 et 38), aucune mesure n'est donc proposée.

Par ailleurs, dans son avis sur le projet de révision du PLU, l'Autorité environnementale avait relevé 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 (industrie électrique, dépôts d'hydrocarbures, blanchisseries, traitement de surface...).

Elle avait ainsi estimé nécessaire de prendre en compte le plus en amont possible les risques auxquels seront exposés notamment les publics fragiles, et de conditionner en conséquence les usages possibles dans ce secteur à leur compatibilité avec l'état des sols, dans les conditions prévues notamment par la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

Elle ne peut que renouveler ces observations et sa recommandation.

(11) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de conditionner l'implantation de nouveaux usages résidentiels ou d'accueil d'établissements recevant du public sensible aux résultats de diagnostics des sols et à leur compatibilité avec les usages prévus.

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

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

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 modification n°3 du plan local d'urbanisme de Longjumeau 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

Il est rappelé au maire 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 24/04/2024

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Jean SOUVIRON.

Philippe SCHMIT, président, s'étant déporté lors de l'examen de ce dossier, la présidence de séance a été assurée par Sylvie BANOUN

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'expliciter l'articulation entre les évolutions prévues dans le cadre de la présente modification du plan local d'urbanisme et dans sa révision en cours concernant le secteur Rocade-Bel Air, ainsi qu'entre les éléments d'évaluation environnementale s'y rapportant.....9
- (2) L'Autorité environnementale recommande De compléter le dossier par la présentation : - d'un scénario de référence ("fil de l'eau") ; - des solutions de substitution raisonnables à celle retenue dans le cadre du projet de modification du PLU et leur analyse comparative multicritères, au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.....9
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi en dotant tous les indicateurs de valeurs initiales et de valeurs cibles, pour permettre d'apprécier les effets du projet de modification du PLU et de déclencher des mesures correctives en cas d'écart.....10
- (4) L'Autorité environnementale recommande De : - reprendre le résumé non technique, de manière à ce qu'il présente de manière pédagogique et équilibrée tous les éléments essentiels de l'évaluation environnementale ; - le présenter dans un document distinct, pour le rendre plus immédiatement accessible par le public.....10
- (5) L'Autorité environnementale recommande à nouveau De : - définir un scénario de développement démographique cohérent avec les évolutions constatées et soutenable au regard des enjeux environnementaux et sanitaires ; - définir en conséquence un objectif de production de logements ; - examiner les solutions permettant de répondre à ce besoin, incluant notamment la mobilisation des logements vacants, et les comparer au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine afin de justifier celle retenue.....12
- (6) L'Autorité environnementale recommande : - d'évaluer précisément les incidences potentielles de l'imperméabilisation totale permise en sous-secteur UCc, dans le contexte des surfaces déjà imperméabilisées de l'ensemble du secteur ; - de reconsidérer l'augmentation de l'emprise au sol à 100 % pour le sous-secteur Ucc, au regard des principes privilégiant l'infiltration à la parcelle et l'importance des surfaces déjà imperméabilisées du quartier ; - de justifier le dimensionnement de l'ouvrage de régulation des eaux pluviales à partir de pluies d'occurrence de vingt ans au regard des dispositions du Sdage privilégiant une neutralité hydraulique pour des pluies d'occurrence inférieure à trente ans ; - de démontrer la compatibilité entre la gestion des eaux pluviales envisagée et celle des contraintes hydrauliques liées à la gestion du risque de mouvement de terrain dû au retrait-gonflement des argiles.....12
- (7) L'Autorité environnementale recommande De renforcer significativement l'ambition et les dispositions du PLU en matière d'incitation à la rénovation énergétique des logements et de développement des énergies renouvelables et de récupération sur le territoire.....13
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - quantifier les effets du phénomène d'îlots de chaleur urbains à l'échelle du quartier Rocade-Bel Air à l'état initial et en projection à 2050 et 2100 compte tenu des hypothèses liées à l'augmentation des températures estivales ; - renforcer en

conséquence la portée prescriptive des dispositions du projet de PLU pour répondre à cet enjeu et garantir la protection de la santé des populations.....14

(9) L'Autorité environnementale recommande De renforcer et préciser les dispositions prévues par le projet de PLU modifié pour éviter ou réduire significativement les risques sanitaires liés aux niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers et de démontrer leur efficacité attendue.....15

(10) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par : - une analyse des mobilités permettant de caractériser les déplacements actuels et futurs sur le secteur, en particulier le potentiel de report en faveur des modes alternatifs aux véhicules motorisés individuels ; - une présentation des modalités de mise en œuvre des continuités piétons/cycles figurant dans l'OAP modifiée et une évaluation de leurs effets attendus ; - une description des capacités de stationnement automobile existantes et une évaluation de celles qui sont envisagées dans le cadre du projet urbain rendu possible par le PLU modifié, au regard du potentiel de report modal retenu et de l'objectif de privilégier un tel report.....16

(11) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de conditionner l'implantation de nouveaux usages résidentiels ou d'accueil d'établissements recevant du public sensible aux résultats de diagnostics des sols et à leur compatibilité avec les usages prévus.....17