



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Décision délibérée portant obligation de réaliser une évaluation
environnementale de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité
publique du plan local d'urbanisme de Villepinte (93),
après examen au cas par cas**

N° MRAe DKIF-2024-016
du 24/07/2024

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégalement le 24 juillet 2024, 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 la présente décision.

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 L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu les décrets 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 » et n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés des 20 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023 et 9 novembre 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 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme de Villepinte (93) approuvé le 18 décembre 2017 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas, reçue complète le 27 mai 2024, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Villepinte et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France ;

Sur le rapport de Philippe SCHMIT, coordonnateur,

Considérant que le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme par déclaration d'utilité publique vise à permettre la réalisation de l'opération de requalification de copropriétés d'intérêt national (Orcod-IN) du Parc de la Noue, portée par le préfet de Seine-Saint-Denis et confiée à l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), qui prévoit notamment, sur une surface de 15 hectares, la démolition de 185 logements et d'un centre commercial, la rénovation de 13 bâtiments (572 logements), la construction de 414 nouveaux logements et la réhabilitation du groupe scolaire Victor Hugo et de son gymnase ;

Considérant que les modifications du PLU de Villepinte consistent à :

- créer un sous-secteur Ume sur l'emprise de la deuxième phase de l'opération immobilière sur la bande Ballanger (partie rose légendée en rose sur la carte ci-dessous), qui ajoute une emprise au sol des bâtiments de 100 % et un coefficient d'espaces verts par rapport à la superficie de la parcelle non règlementé en vue de la réalisation d'un bâtiment commercial ;
- étendre le sous-secteur Umd jusqu'à l'avenue Norbert Ségard (zone légendée en bleu sur la carte ci-dessous), afin d'y permettre de construire à l'alignement et d'homogénéiser le traitement architectural ;
- créer un secteur de mixité sociale sur le secteur de la Poste (secteur 2bis), où la mixité sociale sera favorisée pour les constructions nouvelles ;
- étendre le secteur « parc » sur la totalité de l'espace vert prévu en zone UC au niveau de l'emplacement du centre commercial actuel notamment ;

- supprimer l'emplacement réservé C9 destiné à un projet de voirie (prolongement du boulevard Kennedy et raccordement sur l'avenue Norbert Ségard), le projet prévu sur cet emplacement étant relocalisé sur une parcelle déjà acquise.

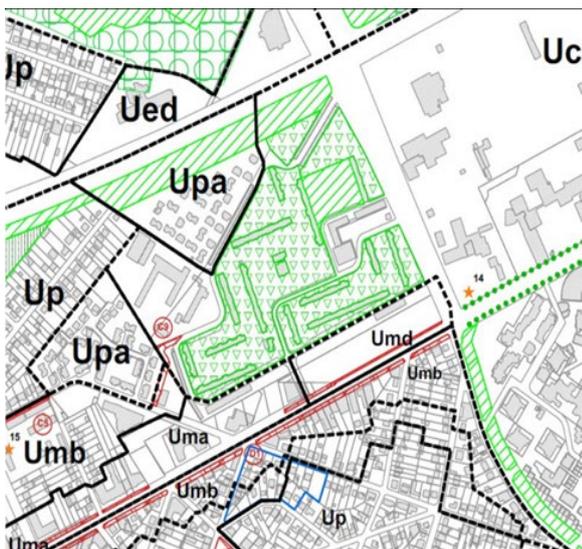
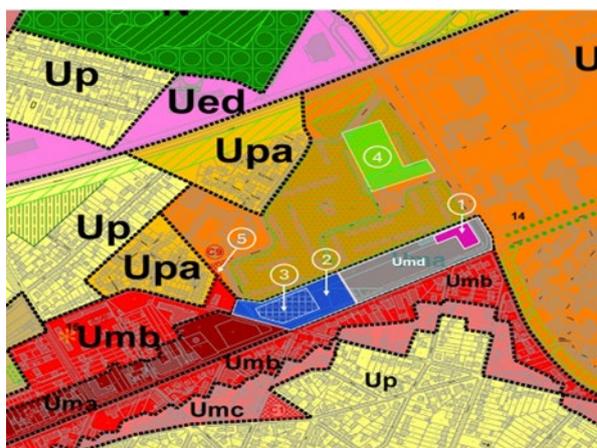


Figure 1: Règlement graphique du PLU actuellement en vigueur de Villepinte (source : formulaire de demande d'examen au cas par cas)



- 1 Création d'un sous-secteur Ume : l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions n'est pas réglementée et peut atteindre jusqu'à 100%
- 2 Extension du sous-secteur Umd : Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques
- 3 Ajout d'un périmètre de mixité sociale sur le secteur de la Poste
- 4 Extension du « secteur parc »
- 5 Suppression de l'emplacement réservé C9

Figure 2: Règlement graphique du PLU de Villepinte après la procédure de mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique (source : formulaire d'examen au cas par cas)

Considérant que la modification simplifiée n°2 du PLU de Villepinte, portant sur l'adaptation de dispositions réglementaires afin de permettre les opérations sur la « bande Ballanger », a fait l'objet d'un avis de la mission d'Autorité environnementale d'Île-de-France n° [MRAe-APPIF-2024-043](#) du 2 mai 2024, ciblant notamment des insuffisances sur la prise en compte de l'exposition au bruit et aux pollutions atmosphériques des futurs habitants du secteur et que la zone d'aménagement concerté (Zac) du Parc de la Noue a fait l'objet d'un [avis n° 2023-83](#) de l'Autorité environnementale de l'IGEDD du 5 octobre 2023 ;

Considérant que l'extension de la zone Umd jusqu'à l'avenue Norbert Ségard va permettre de densifier le secteur situé à proximité du boulevard Robert Ballanger, classé en catégorie 4 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres alors que le secteur est exposé à des niveaux sonores compris entre 60 et 75 dB(A) selon les cartes Bruitparif, c'est-à-dire des niveaux très supérieurs aux valeurs retenues par l'OMS pour caractériser le niveau de bruit au-delà duquel il a un effet néfaste sur la santé humaine ;

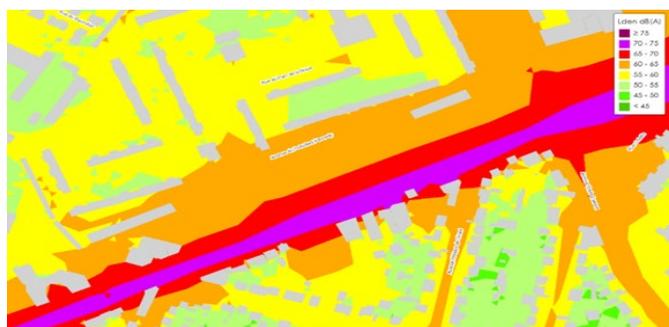


Figure 3: Cartographie des niveaux sonores le long du boulevard Robert Ballanger, dont la zone concernée par l'extension du secteur Umd (source: Bruitparif)

Considérant que la modification des orientations écrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU concernant le secteur du Parc de la Noue, afin de prendre en compte les enjeux de bruit et de pollution atmosphérique de la bande Ballanger dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU de Villepinte qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale, ne prévoit pas de mesures suffisamment précises et proportionnées pour éviter ou au moins réduire les nuisances sonores pour les futurs habitants de l'extension prévue, ce qui ne garantit pas une prise en compte adéquate des pollutions sonore et atmosphérique pour la santé humaine notamment sur l'ensemble du sous-secteur Umd ;

Considérant que la création du sous-secteur Ume va permettre une emprise au sol des constructions jusqu'à 100 %, et ne garantit pas la présence d'espaces verts dans cette zone et, malgré des mesures mentionnées telles que des toitures végétalisées, la plantation d'arbres sur la place commerçante à côté du bâtiment et une compensation de cette artificialisation par l'extension du secteur « parc », il convient d'évaluer précisément les incidences de la création d'une telle zone sur l'artificialisation des sols et sur l'effet d'îlot de chaleur urbain et de justifier de l'efficacité des mesures prévues afin d'éviter une incidence notable pour l'environnement et la santé humaine ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Villepinte 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 ;

Décide :

Article 1^{er} :

La mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Villepinte, telle que présentée dans le dossier de demande, est soumise à évaluation environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Villepinte 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 et la définition des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation de ses effets négatifs sur :

- l'exposition des occupants futurs au bruit et à une qualité de l'air dégradée, du fait de leur proximité avec le boulevard Robert Ballanger ;
- l'artificialisation des sols et l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles la mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Villepinte peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Villepinte est exigible si les orientations générales de cette mise en compatibilité viennent à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait et délibéré en séance le 24/07/2024 où étaient présents :
Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR,
Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,

Le président

Philippe SCHMIT